REAG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.728.323/0001-71

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022

não auditada – Fundo com menos de 90 dias de atividade

REAG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ n° 44.728.323/0001-71

Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis
Período findo em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrativo contábeis	4 - 7
Notas explicativas às demonstrações contábeis	8 – 46

Relatório de Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e quotistas
Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

O Relatório das Demonstrações Contábeis para o período 19 de outubro de 2022 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 do Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), não foram auditados, conforme determina a INCVM 516 artigo 23, § 6º, dispensa da apresentação do relatório de auditores independentes sobre as demonstrações contábeis para Fundos com menos de 90 dias de atividade.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo será objeto de auditoria.

Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento

CNPJ nº 44.728.323/0001-71

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	% s/ PL
Ativo		
Circulante		
Títulos e valores mobiliário	**1.114**	**5,10**
Cotas de fundos de investimentos	**1.114**	**5,10**
Reag Master FIM CP	1.114	5,10
Não Circulante		
Aplicações financeiras - natureza imobiliária	**20.770**	**95,05**
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	20.770	95,05
Total do ativo	**21.884**	**100,15**
Passivo	**33**	**0,15**
Circulante		
Valores a pagar	**33**	**0,15**
Taxa de Custódia	6	0,03
Taxa de administração	12	0,05
Taxa de gestão	12	0,05
Taxa de performance	3	0,01
Patrimônio líquido	**21.851**	**100,00**
Cotas integralizadas	22.000	100,68
Prejuízos acumulados	(149)	(0,68)
Total do passivo e do patrimônio líquido	**21.884**	**100,15**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.728.323/0001-71

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado

Período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Período de 19/10/2022 a 31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**374**
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	374
Títulos e valores mobiliários	**79**
Cotas de fundos de investimento	**79**
Resultado com cotas de fundo de investimento	79
Despesas administrativas	**(602)**
Taxa de administração	(20)
Taxa de gestão	(28)
Taxa de custódia	(7)
Taxa de Abvcap/Anbima	(5)
Taxa de performance	(3)
Distribuição de cotas	(532)
Despesas Diversas	(7)
Prejuízo líquido do período	**(149)**
Quantidade de cotas	**214.676**
Prejuízo por cota	**(0,694069)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.728.323/0001-71

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas e á integralizar	Lucros/(prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 19 de outubro de 2022	**-**	**-**	**-**
Cotas de investimentos integralizadas	22.000	-	22.000
Prejuízo do período	-	(149)	(149)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**22.000**	**(149)**	**21.851**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.728.323/0001-71

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Período de 19/10/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de correção monetária e juros de certicados de recebíveis imobiliários	1.267
Aplicações em cotas de fundos de investimento	(1.045)
Resgate de cotas de fundos de investimento	10
Pagamento de taxa de administração	(8)
Pagamento de taxa de gestão	(16)
Pagamento de taxa de custódia	(1)
Pagamento de taxa de distribuição	(532)
Pagamento de Taxa Anbima	(5)
Pagamento/recebimentos diversos	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(337)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisições em certificado de recebíveis imobiliários	(21.663)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(21.663)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	22.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	**22.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 24 de abril de 2022, com prazo indeterminado de duração, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 19 de outubro de 2022.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V do Regulamento, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, observado o previsto em cada Suplemento ao Regulamento.

O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e, complementarmente, nos demais ativos indicados no § 1º abaixo, observados os percentuais do § 4º abaixo (em conjunto com os CRI, os "Ativos Imobiliários"):

A participação do Fundo nos Ativos Imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Certificados de Recebíveis Imobiliários;
II. Letras de Crédito Imobiliário;
III. Letras Imobiliárias Garantidas;
IV. Cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
V. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, Ativos de Liquidez ou Ativos Extraordinários, conforme admitido pelos normativos aplicáveis; e
VI. imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias, localizados em todo o território nacional, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI ("Ativos Extraordinários").

O Fundo não poderá adquirir títulos que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer forma.

O Fundo poderá adquirir títulos e valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas, desde que com aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o artigo 34, § 1º, inciso V, da Instrução CVM nº 472, e respeitando os limites definidos no Regulamento e nas normas aplicáveis.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Reag Gestão de Fundos Estruturados Ltda.

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.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, razões pelas quais não são comparativas e foram aprovadas pela Administradora em 21 de março de 2023.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curtíssimo 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.

3.4. Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.5. Ativos e passivos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data da 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 transição.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros imobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- Títulos para negociação - Incluem os ativos financeiros não imobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

- Títulos mantidos até o vencimento - Incluem os ativos financeiros imobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

  i. Operações compromissadas - São operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

  i. Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural

  ii. Cotas de fundos de investimento imobiliário:

  - Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.6 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros - Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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
Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.7 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRI - Contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRI's são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.8 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

3.8 Provisão para perdas por redução ao valor recuperável

A provisão para perdas por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial. Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada pela taxa de corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

A contrapartida do registo da pera é feita no resultado do período

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O Fundo não possuí posição dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2022, conforme apresentado abaixo:

	Saldo em 31/12/2022
Saldo em conta corrente	-
Total caixa e equivalente de caixa	**-**

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

O Fundo possuí registrado na carteiro do Fundo, títulos e valores mobiliários para negociação em 31 de dezembro de 2022, conforme abaixo:

	Saldo em 31/12/2022		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de investimentos			
Reag Master FIM CP	818.207	1.114	Não aplicável

6. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Abaixo demonstramos a composição do Fundo em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI registrado na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2022:

	Saldo em 31/12/2022		
	Quant.	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI			
Blum – Companhia de Securitização de Créditos S.A.	42.727	20.770	Acima de 365 dias

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do período findo em 31 de dezembro de 2022 podem ser assim demonstradas:

Saldo inicial em 19/10/2022	**-**
Aquisições	21.663
Recebimentos de juros e correção monetária	(1.267)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	374
Saldo inicial em 31/12/2022	**20.770**

A CRI Blum – Companhia de Securitização de Créditos S.A.: 6ª série/1ª Emissão da Blum – Companhia de Securitização de Créditos S.A.. Os CRI's são lastreados pelos Créditos Imobiliários Cedidos (CCI). Não há garantia real. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating. A remuneração da CRI é de IPCA + 8% a.a. e o vencimento final da CRI será em 29 de dezembro de 2027.

No período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu amortização de CRI no montante de R$ 1.267.

7. PROVISÕES PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA

No período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, não há saldo de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2022 está representado por 214.676,000000 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 21.851.

9. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
Período de 19/10/2022 a 31/12/2022	21.527	101,784046	(0,68)
19/10/2022 (*)	-	102,480000	-

(*) data de início do Fundo

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

10. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, estão assim demonstrados:

	Período de 19/10/2022 a 31/12/2022	% s/ PL médio
Patrimônio líquido médio	**21.527**	
Encargos debitados do fundo	**(602)**	**2,78**
Taxa de administração	(20)	0,09
Taxa de gestão	(28)	0,13
Taxa de custódia	(7)	0,03
Taxa de Abvcap/Anbima	(5)	0,02
Taxa de performance	(3)	0,01
Distribuição de cotas	(532)	2,47
Despesas Diversas	(7)	0,03

11. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 não houve distribuição de resultado.

12. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Características das cotas

As Cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (iii) são escriturais e nominativas e (iv) não são resgatáveis.

Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma do Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

Não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados do calendário financeiro; (iii) feriados de âmbito nacional; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; (v) dias em que não houver expediente na B3; e (vi) dias que não houver expediente na CETIP.

As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus Cotistas perante o Escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que cada cota corresponderá a um voto nas assembleias do Fundo

O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Emissão de cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas da 1ª Emissão, nos termos do Suplemento da 1ª Emissão, sendo complementado pelas emissões que venham a se seguir, nos termos previstos no Art. 33 e seguintes do Regulamento.

As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472, conforme o previsto no respectivo Suplemento.

As Cotas de cada emissão deverão ser totalmente distribuídas no prazo estabelecido no respectivo Suplemento, observados o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

Enquanto não se encerrar a distribuição das Cotas de cada emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas pelo Administrador em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de uma oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, sendo admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas publicamente com o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

É permitida a realização de futuras emissões de cotas, no montante total de até R$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais), a critério do Administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas.

Ao subscrever Cotas do Fundo, o subscritor deverá assinar, por meio da instituição intermediária contratada para realizar a distribuição das Cotas, conforme definido no ato do administrador ou assembleia geral de cotistas que deliberar sobre as futuras emissões, o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor caso deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado em conformidade com a Deliberação CVM nº 860, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

II. nome e qualificação do subscritor;
III. número de Cotas subscritas;
IV. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;

V. condições para integralização de Cotas;
VI. condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
VII. identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
VII. Termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

Adicionalmente, no ato da subscrição primária de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar por meio da instituição intermediária contratada pelo Administrador para realizar a distribuição das Cotas, o Termo de Adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e, se houver, do prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Custódia, da Taxa de Gestão e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente das disposições contidas no Regulamento e, se aplicável, no prospecto do Fundo, ou, em se tratando de Cotas objeto de oferta restrita (a) de que a oferta restrita não foi registrada perante a CVM e (b) de que as Cotas estão sujeitas as restrições de negociação previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

As Cotas de cada emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista, nos termos do respectivo Suplemento e, se aplicável, do prospecto.

O preço de integralização das Cotas do Fundo será determinado no respectivo Suplemento.

A subscrição de cotas será formalizada junto ao Administrador por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e/ou compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que conterá todas as disposições referentes à integralização das cotas subscritas, mediante o qual o investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

O Fundo também poderá realizar novas emissões de Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O valor de emissão das Cotas das novas emissões deverá ser fixado preferencialmente, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo

quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas a época; (ii) o valor de mercado dos Ativos Imobiliários que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pelo Administrador; (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iv) o valor de mercado das Cotas do Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas ou Ato que deliberar sobre as novas emissões de Cotas poderá aprovar a subscrição parcial das Cotas ofertadas publicamente, estabelecendo o montante mínimo de subscrição para cada emissão, com o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Caso seja prevista a subscrição parcial de Cotas das novas emissões, e não seja atingido o montante mínimo estabelecido no respectivo Suplemento, a referida oferta de distribuição de Cotas será cancelada. Se houver integralização de Cotas e a oferta vier a ser cancelada, o Administrador e/ou o coordenador líder da distribuição, conforme o caso, estará obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas por eles subscritas e integralizadas, os recursos financeiros aportados no Fundo acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo no período.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data base definida na Assembleia Geral de Cotistas ou Ato que deliberar e autorizar a emissão das novas Cotas. Não será admitida a negociação do direito de preferência, salvo se de forma distinta restar deliberado em Assembleia Geral de Cotistas. Poderá ser dispensado o exercício do direito de preferência para subscrição de novas Cotas em emissões deliberadas por Assembleia Geral de Cotistas.

O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis e não superior a 10 (dez) dias úteis a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XXII do Regulamento.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

No período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 214.676,000000 cotas, correspondente ao montante de R$ 22.000.

Negociação de cotas

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado o disposto nos Parágrafos abaixo e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento. A este respeito, recomendamos a leitura dos fatores de risco previstos no Anexo I do Regulamento, em especial o "Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo".

As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400;

II. quando distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, observadas as restrições de negociação durante o prazo de 90 (noventa) dias da subscrição das Cotas, conforme o Artigo 13 da referida instrução; ou

III. quando as cotas já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto no Artigo 37 do Regulamento.

Amortização e resgate de cotas

O Fundo tem prazo de duração indeterminado e será liquidado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas convocada especialmente para esta finalidade.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, em até 10 (dez) dias úteis após a alienação de seus ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Alternativamente, o Fundo poderá entregar aos Cotistas os Ativos que integrarem seu patrimônio, observada a proporção de suas Cotas, conforme deliberação da Assembleia Geral dos Cotistas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.
As Cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e demais previsões do Regulamento.

As Cotas serão amortizadas proporcionalmente à participação do Cotista no Fundo.

Caso a data de amortização de Cotas ocorra em dia que não seja dia útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) dia útil seguinte.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas, os Cotistas que no 7º (sétimo) dia útil anterior à data do respectivo pagamento estiverem inscritos no registro de Cotistas.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, ou ainda por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, conforme o caso.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, a critério da Administradora, sempre que houver desinvestimentos, e não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou, totalmente, quando aprovada a liquidação do Fundo.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou de outros prestadores de serviço, conforme o caso.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva

substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como partes dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos Ativos do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere liquidação antecipada, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

No período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, não houve resgate e/ou amortização de cotas do Fundo.

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pelos serviços de administração do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente ao valor da Taxa de Gestão acrescido de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido (conforme definido no Artigo 50 do Regulamento), observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), observado o disposto nos parágrafos abaixo. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pelo IPCA.

A Taxa de Administração será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

A Taxa de Distribuição será aquela descrita em cada suplemento / série, conforme descrito em seus respectivos boletins.

Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante uma Taxa de Custódia de 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, pagos mensalmente, ou o valor fixo de R$ 10 (dez mil reais) mensais, corrigidos anualmente pelo IPCA, o que for maior.

Os serviços de escrituração de Cotas serão prestados pelo Escriturador, sendo que a remuneração de tais serviços será debitada do Fundo mensalmente, nos seguintes valores:

I. Pelo serviço de escrituração será cobrada a quantia de R$ 1,15 (um real e quinze centavos) por cada Cotista.

Os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços está inclusa na Taxa de Administração.

O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, seja paga aos mesmos diretamente pelo Fundo.

O Gestor receberá uma remuneração paga diretamente pelo Fundo pela prestação dos serviços de administração da Carteira do Fundo, o qual fará jus a uma Taxa de Gestão equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, provisionada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e paga, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do Contrato de Gestão, por qualquer motivo, a Taxa de Gestão será devida e paga pro rata temporis, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago ao Gestor.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a título de participação nos resultados, a uma Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do IPCA acumulado, em cada período de apuração semestral acrescido de 6% (seis por cento) ao ano. A Taxa de Performance será calculada e apropriada mensalmente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração pelo método do ativo, observado o detalhamento da metodologia de cálculo abaixo descrita.

A Taxa de Performance será calculada pelo método do ativo, apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de Cotas. Entende-se que as datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. Assim, também se entende por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia. A taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20x{[Resultado] – [PL Base*(1+Índice de Correção)]}
Onde:

- VT Performance = Valor da taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação acumulada pro rata temporis do IPCA/IBGE acrescida (taxa composta) do spread de 6,0% (seis por cento) ao ano, calculado por dias úteis, e apurada entre a Data da 1ª Integralização de Cotas (inclusive) ou a última data de apuração de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;
- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da Taxa de Performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado = conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)]

Onde:
PL Contábil = Valor do patrimônio Líquido contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de apuração da taxa de performance;
Distribuições Atualizadas:

$$\sum_{i=m}^{n} \frac{Rendimento\ Mês_i \times (1+índice\ de\ correção\ Mês_n)}{(1+índice\ de\ correção\ Mês_i}$$

Sendo:
i = Mês de referência;
m = Mês de referência à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

O Benchmark objetivado pelo Fundo depende da performance dos ativos que integrarão a carteira do fundo, bem como do percentual de adimplência dos devedores de tais ativos, do desempenho dos ativos e/ou da possibilidade de alienação dos ativos, conforme aplicável, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal benchmark será atingido, nada podendo os cotistas reclamar a esse título.

A Rentabilidade alvo a ser perseguida não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão do fundo, do administrador, do gestor ou de qualquer outro prestador de serviços do fundo.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

No período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, foram provisionados os montantes de R$ 20 a título de taxa de administração, R$ 7 a título de taxa de custódia e R$ 3 a título de taxa de performance e R$ 28 a título de taxa de gestão.

14. SERVIÇOS DE TERCEIROS CONTRATADOS PELO FUNDO

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2022, são conforme abaixo:

- Custódia: REAG DTVM S.A.
- Escriturador: REAG DTVM S.A.
- Distribuidor: REAG DTVM S.A.
- Gestor: REAG Gestão de Fundos Estruturados Ltda.

15. DEMANDAS JUDICIAIS

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

16. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Antes de subscrever Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas a que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, conforme adiante:

Fatores de risco

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado e liquidez dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos Ativos Imobiliários no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Risco de crédito dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o

Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Imobiliários ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Primeira Emissão de Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Primeira Emissão de Cotas serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que

trata: (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no "Tributação do Fundo", o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº

12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Imobiliários, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Imobiliários do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Imobiliários em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Imobiliários, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou de Ativos de Liquidez em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, da Instituição Escrituradora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI e demais Ativos Imobiliários

O investimento em CRI e demais Ativos Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI e demais Ativos Imobiliários, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais Ativos Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de

pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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. 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. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Primeira Emissão de Cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não será negociável. Durante o período em que o recibo de Cota ainda não esteja convertido em Cota, seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Ativos de Liquidez calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Tal recibo é correspondente à sua Cota e se

converterá em tal Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento
O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Imobiliários, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros Países, incluindo Países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros Países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros Países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos

respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrente de Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar Novas Emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Imobiliários. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGE, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Adicionalmente, os cotistas podem vir a ser diluídos caso o valor de emissão de cotas seja superior ao valor patrimonial das cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos

Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das S.A. e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos

FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos arbitrais, administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos arbitrais, administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a

razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Imobiliários poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Imobiliários. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Imobiliários. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

Risco das contingências ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como pandemias, moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

17. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumario das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço, conforme aplicável;

(vi) a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) a alteração do Gestor ou Administrador;

(ix) a fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
(x) a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do fundo;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(xii) os desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) a emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Cumpre ao Administrador disponibilizar e informar os cotistas de fatos relevantes.

18. TRIBUTAÇÃO

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.

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 à incidência 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%.

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.

19. OPERAÇÕES COM EMPRESAS LIGADAS A ADMINISTRADORA/GESTORA

No período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 19/10/2022 a 31/12/2022				
Taxa de administração	12	(20)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de distribuição	-	(532)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	6	(7)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão e performance	15	(31)	Reag Gestão de Fundos Estruturados Ltda.	Gestora
Total	**33**	**(590)**		

20. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Não houve deliberação em Assembleia Geral de cotistas no período de 19 de outubro de 2022 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2022.

21. Assunto relevante

Covid-19

De acordo com o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/n°02/2020, informamos que a administradora vem avaliando, os fundos por ela administrados, e a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. O administrador, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, até a data de emissão não foram identificados eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, um novo marco regulatório para fundos de investimentos introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), 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, revogando as normas que especifica. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, destacando-se, na parte geral: (i) regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) possibilidade de criação de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) insolvência dos fundos de investimento; (iv) papel dos prestadores de serviço, destacando, o reconhecimento do gestor como prestador de serviço essencial; (v) governança mais flexível; (vi) não solidariedade entre administrador e gestor no âmbito do exercício de suas funções exceto no que se refere ao gerenciamento de liquidez; (vii) criptoativos e créditos de carbono como investimentos financeiros elegíveis; (viii) flexibilização para investimentos no exterior em fundos de varejo.

Principais mudanças para Fundos de Investimentos Financeiros (FIFs):

- Observados certos requisitos, possibilidade para investirem em criptoativos e ativos ambientais (créditos de descarbonização – CBIO, créditos de carbono e créditos de metano) e até 100% do seu patrimônio no exterior
- Estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital, sem prejuízo de limites menores. Gestor deve observar limites de utilização de margem bruta
- Ampliação de limites de concentração

Principais mudanças para Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC):

- Gestor como responsável pela estruturação do Fundo e verificação do

lastro
- Administrador deve contratar serviço de registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil
- Possibilidade de ser afastado pelo regulamento a vedação da aquisição de direitos creditórios originados pelo administrador, gestor, consultoria especializada ou partes a eles relacionadas
- Desde que observados certos requisitos, possibilidade de cotas dos FIDCs serem distribuídas ao público em geral (varejo)
- Extinção dos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (FIDC NP), englobando os ativos previstos na CVM nº 444

O cronograma para sua implementação:

- 03/04/2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única
- 01/10/2023 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital
- 31/12/2023 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03/04/2023
- 01/04/2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse
- 31/12/2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03/04/2023.

REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ADMINISTRADORA

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

Arquimedes Candido de Farias Filho
Contador CRC - 1SP 142305/O-3