N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 15.798.220/0001-80

Administrado pela Reag Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

DATA BASE

31/12/2022 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado do exercício	7
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Orchid Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui investimento em imóvel registrados no montante de R$ 117.400 mil, que representa 100,03% do seu patrimônio líquido. Durante o exercício, foi reconhecida uma desvalorização a título de ajuste a valor justo do imóvel no montante de R$ 8.600 mil com base no laudo de avaliação. Adicionalmente, o Fundo registrou receita de aluguel no montante de R$ 2.651 mil. Até a emissão deste relatório de auditoria não foi possível obter evidências suficientes para validar as receitas registradas. A receita de aluguéis representa uma parte relevante da determinação do valor justo do imóvel, que foi elaborada com base no fluxo de caixa descontado. Neste sentido, não tivemos condições de avaliar a adequação das premissas utilizadas no laudo, tampouco a adequação das receitas registradas no período. Como consequência não foi possível concluir sobre os possíveis impactos desses assuntos nos saldos registrados e divulgados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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

Blumenau - SC, 11 de abril de 2023.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/O-2

Orchid Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 15.798.220/0001-80

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2022	% sobre o patrimônio líquido	31.12.2021	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Disponibilidades	**-**	**-**	**6**	**0,01**
Banco conta movimento	-	-	6	0,01
Títulos e Valores Mobiliários	**-**	**-**	**885**	**0,70**
Cotas de fundos de investimento	**-**	**-**	**885**	**0,70**
Reag Master Fundo de Investimento Multimercado CP	-	-	885	0,70
Propriedades para investimento				
Imóveis para renda	**117.400**	**100,03**	**126.000**	**99,33**
Nova Monte Verde	117.400	100,03	126.000	99,33
Total do ativo	**117.400**	**100,03**	**126.891**	**100,04**
Passivo				
Passivo circulante	**35**	**0,03**	**46**	**0,04**
Taxa de administração	35	0,03	35	0,03
Despesa de taxa de fiscalização CVM	-	-	11	0,01
Patrimônio líquido	**117.365**	**100,00**	**126.845**	**100,00**
Cotas integralizadas	19.246	16,40	18.812	14,83
Resultado acumulado	125.395	106,84	113.245	89,28
Distribuição de resultado	(20.002)	(17,04)	(17.362)	(13,69)
Resultado do exercício	**(7.274)**	**(6,20)**	**12.150**	**9,58**
Total do passivo e patrimônio líquido	**117.400**	**100,03**	**126.891**	**100,04**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Orchid Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 15.798.220/0001-80

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração do Resultado dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguel	2.651	12.698
Ajuste a valor justo	(8.600)	-
Resultado com Propriedades para investimento	**(5.949)**	**12.698**
Títulos e Valores Mobiliários	**(739)**	**10**
Cotas de fundos de investimento	**(739)**	**10**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	(739)	10
Ações de companhias	**-**	**(1)**
Desvalorização das ações	-	(1)
Despesas	**(586)**	**(557)**
Taxa de administração	(555)	(441)
Despesas com serviços técnicos especializados	(20)	(40)
Taxa de fiscalização - CVM	(10)	(18)
Outras despesas	(1)	(58)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**(7.274)**	**12.150**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Orchid Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 15.798.220/0001-80

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas	Distribuição de resultado	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**18.781**	**(5.831)**	**113.245**	**126.195**
Emissão de cotas	31	-	-	31
Distribuição de resultado	-	(11.531)	-	(11.531)
Lucro do exercício	-	-	12.150	12.150
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**18.812**	**(17.362)**	**125.395**	**126.845**
Emissão de cotas	434	-	-	434
Distribuição de resultado	-	(2.640)	-	(2.640)
Prejuízo do exercício	-	-	(7.274)	(7.274)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**19.246**	**(20.002)**	**118.121**	**117.365**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Orchid Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 15.798.220/0001-80

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de aluguéis	2.651	12.698
(-) Aplicação em cotas de fundos de investimento	(849)	(877)
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento	995	-
(-) Pagamento taxa de administração	(555)	(435)
(-) Pagamento taxa de serviços técnicos especializados	(10)	(71)
(-) Pagamento auditoria	(11)	(17)
(-) Pagamento taxa de fiscalização CVM	(20)	(16)
(-) Demais pagamentos	(1)	(2)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**2.200**	**11.280**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Distribuição de rendimento aos cotistas	(2.640)	(11.531)
(+) Emissão de cotas	434	31
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**(2.206)**	**(11.500)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(6)**	**(220)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	226
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	6
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**(6)**	**(220)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

O Orchid Fundo de Investimento Imobiliário é um Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado "Orchid Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia" foi constituído em 02 de agosto de 2012 e iniciou suas atividades em 11 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 anos contados da data da primeira subscrição de cotas, 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.

O Fundo destina-se a receber investimentos de titularidade de investidores profissionais, conforme legislação vigente.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos S.A.

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 apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2023.

3. Descrição das principais prática 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 curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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

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

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

- **Custo amortizado**: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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 depósitos à vista.

- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários**: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Aluguéis a receber**: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração:

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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

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

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.

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.5 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.

3.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

- **Passivos contingentes**: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam

totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

4. Caixa e equivalente de caixa

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão assim apresentados:

	31/12/2022	31/12/2021
Conta banco movimento	-	6
Total caixa e equivalente de caixa	**-**	**6**

5. Títulos e valores mobiliários

As posições dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão assim apresentados:

Em 31 de dezembro de 2022, o fundo não possuía cotas de fundos de investimentos.

	Saldo em 31 de dezembro de 2021		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de investimentos			
Reag Master FIM CP	809.316	885	Não aplicável
Total	**809.316**	**885**	

Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

O Fundo Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("Fundo") foi constituído em 04 de dezembro de 2018, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas

atividades em 12 de março de 2019. O Fundo é destinado a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

As demonstrações financeiras do Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram auditadas com relatório do auditor independente emitido em 22 de fevereiro de 2022, sem modificação de opinião.

6. Imóveis

6.1. Descrição do imóvel

O Fundo é proprietário de um imóvel denominado "Frigorífico Monte Verde", onde estão edificadas 28 construções mais infraestrutura de apoio que compõem um frigorífico, possui uma área de terras com 70,77 Has (setenta hectares e senta e sete ares), perímetro 3,403,42M, resultante da unificação de 03 áreas, situada no Município de Nova Monte Verde, Estado de Mato Grosso, registrada sob a matrícula nº 1345. A área possui 50% de preservação ambiental, o que representa cerca de 35,3850 hectares.

Edificações do imóvel:

Item	Uso	Área Construída m²
1	Matança e Câmaras	6.121,93
2	Miúdos	910,13
3	Refeitório	252,57
4	Almoxarifado	368,79
5	SIF	150,69
6	Depósito e Preparação de Caixas	205,32
7	Portaria	281,32
8	Abatedouro Sanitário	119,63
9	Casa de Máquinas	384,09
10	Lavador de Carreta e Caminhões	201,16
11	Vestiários	216,29
12	Administração	307,96
13	Sob Laje da Graxaria	121,61
14	Depósito de Cascos	100,99
15	Área de Descanso	524,67
16	Oficina	200,46
17	Caldeira	200,46
18	Currais	4.943,98
19	Garagem de Caminhões	2.018,69
20	Hangar	603,06
21	Refrigeração	102,28
22	Sanitários	29,10

23	Depósito de Embalagens	524,98
24	Casa de Controle de Currais	61,07
25	Graxaria	648,41
26	Corredor	445,63
27	Casa de Química	28,09
28	Batedor de Ganchos	10,39
Total		**20.083,75**

Bens e equipamentos

Máquinas e Equipamentos	**Quantidade**	**Valor de Mercado em R$**
Desossa / Carne moída	62	930
Embalagem	12	18
Câmaras e Tunéis de Estocagem de miúdos	13	89
Câmaras e Tunéis de Estocagem de Carnes	64	544
Corte/ Separação	11	24
Graxaria/ Recepção de Sangue	41	607
Higienização de carretilhas	4	25
Casa de máquinas	27	949
Caldeira	2	163
Sub - Estação elétrica	9	201
Balança Rodoviária	1	9
Efluentes	2	6
ETA - Tratamento de água	6	130
Captação de Água	12	17
Sala de Compressores	1	23
Lavador de Caminhões	1	1
Manutenção/Depósito	7	11
Lavanderia/Depósito	8	15
Curral	1	1
Abate Sanitário	7	809
Abate / SL de Cabeça / DIF	106	363
Bucharia Limpa e Suja	31	66
Miúdos	28	50
Triparia	7	5
Mocotó	4	4
Total	**467**	**5.059**

Estimativas para determinação do valor justo

Devido a natureza específica desse imóvel, segue abaixo explicação sobre a adoção do método de avaliação a valor justo por laudo de avaliação:

- Não existem preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis;

- Não existem preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos; e
- Não existem preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos.

Na impossibilidade de adotar os métodos de avaliação acima conforme determina a ICVM 516, o imóvel está precificado com base em laudo de avaliação que adotou projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa apuração do valor justo.
As premissas utilizadas para apuração do laudo de avaliação foram:

Data base do laudo:	31/12/2022
Método:	Fluxo de caixa descontado
Período projetado:	10 anos;
Despesas FRA (*):	3%
Taxa de desconto:	12% a.a.
Imposto sobre receita:	3,65%
Imposto sobre venda:	3%
Comissão de venda:	5%
Origem da receita projetada:	Arrendamento

O laudo considerou a venda do imóvel ao final da projeção de 10 anos com o *cap rate* de 1%.

(*) O FRA – Fundo Reposição de Ativos contempla conceitualmente o valor para manter o empreendimento atualizado ao longo do período de investimento, atualizando as instalações e, permitindo que o empreendimento tenha competitividade com novos desenvolvimentos concorrentes.

Valor justo do imóvel

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o imóvel está registrado no Fundo com base em um laudo de avaliação emitido por empresa especializada contendo os seguintes valores:

	31.12.2022	31.12.2021
Descrição	**Valor R$**	**Valor R$**
Total Imóvel	117.400	126.000
Valor total	**117.400**	**126.000**

O laudo foi elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria a qual está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob

o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

7. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi negativo em 5,72% (10,07% em 2021).

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 (%)
Em 31/12/2022	125.989	6.224,414628	(5,71)
Em 31/12/2021	126.464	6.750,402319	10,07
Em 31/12/2020	18.337	6.717,438541	878,61

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

8. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão assim demonstrados:

	31/12/2022	Encargos % s/ PL	31/12/2021	Encargos % s/ PL
Despesas	**(586)**	**(0,47)**	**(557)**	**(0,44)**
Taxa de administração	(555)	(0,44)	(441)	(0,35)
Despesas com serviços técnicos especializados	(20)	(0,02)	(40)	(0,03)
Taxa de fiscalização - CVM	(10)	(0,01)	(18)	(0,01)
Outras despesas	(1)	-	(58)	(0,05)
Patrimônio líquido médio	**125.989**		**126.464**	

9. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2022 está representado por 18.855,533186 cotas totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 117.365.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2021 está representado por 18.790,756596 cotas totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 126.845.

10. 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.

Rendimentos	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Resultado líquido do exercício	(7.274)	12.150
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	8.600	1
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	35	46
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2024)	**1.361**	**12.197**
Rendimentos (a distribuir)	1.293	11.587
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**(2.640)**	**(11.531)**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**140,01**	**613,65**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu R$ 2.640 (dois milhões, seiscentos e quarenta reais) ao cotista do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu R$ 11.531 (onze milhões, quinhentos e trinta e um mil reais) ao cotista do Fundo.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Características e emissão de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo foi de, no mínimo, R$ 1.000 (um milhão de reais), divididos em 1.000 Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Foi facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita acima, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000 (um milhão de reais).

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

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

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

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

Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 30, Parágrafo 1º, inciso (ii) do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

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

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

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

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou, (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por

qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 64,776590 cotas, no montante de R$ 434.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 4,620055 cotas, no montante de R$ 31.

b) Amortização e resgate

O Fundo não poderá realizar resgate de cotas, exceto em caso de liquidação antecipada do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I- caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (vii) do Artigo 30 e no Parágrafo 3º do Artigo 34, ambos do Regulamento deste Fundo; e

II- desinvestimento de todos os Ativos Alvo.

Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da CETIP S.A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que eles elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio prevista é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas.

Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve amortização e resgate de cotas.

12. Taxa de administração e gestão

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a R$ 10 (dez mil) reais mensais, atualizado anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão provisionadas diariamente e pagas pelo Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, sendo o

seu cálculo realizado pro rata die, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de forma linear.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O Gestor receberá, a título de remuneração, R$ 20 (vinte mil) reais, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata nos parágrafos acima 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 pelo Fundo ao Gestor. O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi provisionado a título de taxa de administração o montante líquido de R$ 555 (cento e cinquenta e três mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi provisionado a título de taxa de administração o montante líquido de R$ 441 (quatrocentos e quarenta e um mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve provisão referente a taxa de gestão.

13. Custódia

A administradora será a prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

As ações da companhia encontram-se registradas nos livros sociais da própria companhia investida.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve provisão referente taxa de custódia.

14. Serviços de terceiros contratados pelo fundo

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

- Gestor: Reag Administradora de Recursos Ltda
- Custódia: Reag Distribuidora de TVM S.A.
- Controladoria: Reag Distribuidora de TVM S.A.
- Escrituração: Reag Distribuidora de TVM S.A.

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

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado

recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

(iii) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

(v) Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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

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

(x) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do

locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

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

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

(xiv) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura,

decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

(xvi) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes.

Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o

pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xvii) Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xviii) Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

17. Divulgação das informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso. As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência

reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	-	117.400	117.400
Total do Ativo	**-**	**-**	**117.400**	**117.400**

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	885	-	885
Propriedades para investimento	-	-	126.000	126.000

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 5 (Propriedades para investimento).

19. Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31.12.2022				
Taxa de administração	35	(555)	Reag Administradora de Recursos S.A.	Gestora
Total	**35**	**(555)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31.12.2021				
Taxa de administração	35	(441)	Reag Administradora de Recursos S.A.	Gestora
Total	**35**	**(441)**		

Além dos encargos e obrigações acima descritas a administradora do fundo também administra o fundo investido Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, descrito na nota explicativa 5.

20. 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.

21. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral de Cotistas, em 04 de abril de 2022, foram deliberados e aprovados: Os Cotistas presentes aprovaram, sem qualquer restrição e/ou ressalva as Demonstrações Financeiras do FUNDO, bem como o parecer do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

Contador:
Arquimedes Candido de Farias Filho
Contador

Diretor responsável:
Ramon Pessoa Dantas

***