Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 44.728.323/0001-71)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período em 19 de outubro de 2022 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de outubro de 2022 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de outubro de 2022 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Demonstrações financeiras contemplando mais do que um exercício (12 meses)

Conforme nota explicativa nº 1, o Fundo iniciou suas atividades em 19 de outubro de 2022, em período inferior a 90 dias, a contar da data de exercício do Fundo que é 31 de dezembro de cada ano, dispensado de elaboração de demonstrações financeiras auditadas para o período findo em 31 de dezembro de 2022, conforme Instrução CVM 472/08. Sendo assim, este primeiro conjunto de demonstrações financeiras auditadas, compreende o período de 19 de outubro de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 e exercício de 31 de dezembro de 2023.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$ 18.229 mil em certificados de recebíveis imobiliários (74,20% de seu patrimônio líquido), os quais são avaliados e registrados ao valor justo conforme nota explicativa nº5.

Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como o risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

(i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; (iv) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os certificados de recebíveis imobiliários, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de maio de 2024.

Roberto H. Santini

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

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

REAG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.728.323/0001-71

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**6.370**	**25,92**	**1.114**	**5,10**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**1**	**-**	**-**	**-**
Disponibilidades		1	-	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	**6.369**	**25,92**	**1.114**	**5,10**
Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado		6.369	25,92	1.114	5,10
Não Circulante		**18.229**	**74,20**	**20.770**	**95,05**
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	**5**	**18.229**	**74,20**	**20.770**	**95,05**
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		18.229	74,20	20.770	95,05
Total do ativo		**24.599**	**100,12**	**21.884**	**100,15**
Passivo					
Circulante		**32**	**0,12**	**33**	**0,15**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**32**	**0,12**	**33**	**0,15**
Taxa de gestão (*)	**20**	13	0,05	12	0,05
Taxa de administração (*)		13	0,05	12	0,05
Taxa de custódia (*)		6	0,02	6	0,03
Taxa de performance (*)		-	-	3	0,02
Patrimônio líquido	**8**	**24.567**	**100,00**	**21.851**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**24.599**	**100,12**	**21.884**	**100,15**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.728.323/0001-71

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e para o período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do exercício/período	Nota	31/12/2023	19/10/2022 a 31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**2.776**	**374**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	**5**	2.776	374
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**334**	**79**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		334	79
Despesas		**(394)**	**(602)**
Taxa de gestão		(138)	(28)
Taxa de performance		(128)	(3)
Taxa de administração		(84)	(20)
Taxa de custódia		(19)	(7)
Outras despesas administrativas		(9)	(7)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	-
Despesas do serviço financeiro		(7)	(5)
Taxa de distribuição		-	(532)
Resultado líquido no exercício/período		**2.716**	**(149)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.728.323/0001-71

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e para o período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 19 de outubro de 2022 (*)		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**9**	22.000		**22.000**
Resultado líquido do período		-	(149)	**(149)**
Em 31 de dezembro de 2022		**22.000**	**(149)**	**21.851**
Resultado líquido do exercício		-	2.716	**2.716**
Em 31 de dezembro de 2023		**22.000**	**2.567**	**24.567**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

(*) início das atividades

REAG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.728.323/0001-71
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e para o período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2023	19/10/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de juros dos certificados de recebíveis imobiliários	**5**	5.317	1.267
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		334	79
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	**5**	-	(21.663)
Pagamento de taxa de gestão		(151)	(16)
Pagamento de taxa de performance		(131)	
Pagamento de taxa de administração		(72)	(8)
Pagamento de taxa de custódia		(19)	(1)
Demais pagamentos		(11)	(7)
Pagamento de taxa CVM		(9)	
Pagamento de taxa Anbima		(2)	(5)
Pagamento de taxa de distribuição		-	(532)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais		**5.256**	**(20.886)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas		-	22.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		**-**	**22.000**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**5.256**	**1.114**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**4**	1.114	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**4**	6.370	1.114
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**5.256**	**1.114**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e para o período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Reag Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 29 de abril de 2022, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 19 de outubro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos, 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 regulamento do Fundo.

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

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 23 de maio de 2024.

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

- **Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”)**

  São 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.

3.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

		2023	2022
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	1	-
Cotas de fundos de investimento	Imediata	6.369	1.114
Total		**6.370**	**1.114**

- Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

O Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2024, sob a forma de condomínio aberto e com o prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021

A demonstração financeira do Reag Master Fundo de investimento Multimercado Crédito Privado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi auditada por outros auditores independentes, que emitiram o relatório em 23 de abril de 2024, sem modificação de opinião.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo detém Certificados de Recebíveis Imobiliários em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

			2023	2022
Certificados de recebíveis imobiliários	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Blum – Companhia de Securitização de Créditos S.A.	29/12/2027	42.727	18.229	20.770

Os CRI's da 1ª emissão, 6ª série da Blum – Companhia de Securitização de Créditos S.A. são lastreados pelas Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCI") cedidos, não havendo garantia real. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating. A remuneração do certificado corresponde ao IPCA acrescido de 8% (oito por cento) ao ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo recebeu a título de amortização/juros o montante de R$ 5.317 (R$ 1.267 no período de 19 de outubro (data de início do das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022).

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022:

Descrição	2023	19/10/2022 a 31/12/2022
Saldo inicial	**20.770**	**-**
Aquisição	4.679	21.663
Recebimento de amortização/juros	(5.317)	(1.267)
Rendimentos	2.776	374
Saldo Final	**18.229**	**20.770**

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

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

a) Principais fatores de riscos:

Riscos Relacionados aos 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.

Riscos Institucionais: A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes implicaram na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

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.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo

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 173 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 175, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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 auferido pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

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

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Instrução CVM nº 175devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

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

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

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

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

8. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido é de R$ 24.567, representado por 214.676 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 114,436915.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

As cotas da 1ª Emissão foram objeto de uma oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 173, 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 da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. 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 pela Administradora; (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.

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 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve emissão/integralização de novas cotas (214.676 cotas pelo montante de R$ 22.000 no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022).

b. Resgate

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio no exercício/período:

Exercício/período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2023	23.607	114,4369	12,43%
31 de dezembro de 2022	21.527	101,784046	(0,68)%

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

11. Negociação das cotas

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

12. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Gestão de Fundos Estruturados Ltda.

13. Remuneração da administração e gestão

As taxas são calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

a. Taxa de administração

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, o Fundo pagará à Administradora, uma remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 01 de agosto de 2017, pela variação positiva do IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 84 (R$ 20 no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022).

b. Taxa de custódia

Pelo serviço de custódia dos ativos presentes na carteira do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante, uma remuneração equivalente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 10, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 01 de agosto de 2017, pela variação positiva do IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de custódia registrada foi de R$ 19 (R$ 7 no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022).

c. Taxa de gestão

Pelo serviço de gestão da carteira do Fundo, o Fundo pagará à Gestora uma taxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 138 (R$ 28 no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022).

d. Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora 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 é calculada pelo método do ativo, calculada conforme descrito abaixo, apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo a Gestora, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas.

$$\textbf{VT Performance} = 0{,}20 \times \{[\textbf{Resultado}] - [\textbf{PL Base}^* (1 + \textbf{Índice de Correção})]\}$$

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: calculado 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: calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

- 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; e
- n: mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de performance registrada foi de R$ 128 (R$ 3 no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022).

14. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 10, são os seguintes:

	2023		19/10/2022 a 31/12/2022	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de gestão	138	0,58	28	0,13
Taxa de performance	128	0,54	3	0,01
Taxa de administração	84	0,36	20	0,09
Taxa de custódia	19	0,08	7	0,03
Outras despesas administrativas	9	0,04	7	0,03
Taxa de fiscalização CVM	9	0,09	-	-
Despesas do serviço financeiro	7	0,03	5	0,02
Taxa de distribuição	-	-	532	2,47
Total	**394**	**1,72**	**602**	**2,78**

15. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 19 de outubro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, não houve distribuição de rendimentos, em virtude de que, conforme citado na nota explicativa nº 22, foi aprovado pelo cotista a não distribuição de rendimentos no período.

16. Divulgação de informações

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

17. Hierarquia de valor justo

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

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5	-	18.229	-

		2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5	-	20.770	-

18. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b. Tratamento tributário dos cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

19. Contingências

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

20. Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2023				
Taxa de administração	13	84	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	6	19		
Taxa de gestão	13	138	Reag Gestão de Fundos Estruturados Ltda.	Gestora
Taxa de performance	-	128		
31 de dezembro de 2022				
Taxa de administração	12	20	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	6	7		
Taxa de gestão	12	28	Reag Gestão de Fundos Estruturados Ltda.	Gestora
Taxa de performance	3	3		

21. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias que requeressem divulgação durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

22. Eventos subsequentes

Em 05 de janeiro de 2024, conforme Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, foi deliberado sobre a aprovação da não distribuição de rendimentos correspondentes ao semestre finalizando em dezembro de 2023.

23. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

***

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

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