



**VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 26.452.179/0001-01**

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

**CNPJ: 34.829.992/0001-86**

**Demonstrações contábeis**

**Período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo)**

**a 30 de junho de 2024**

**e Relatório do auditor independente**

**VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO  
CNPJ: 26.452.179/0001-01**

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

**Demonstrações contábeis  
Período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo)  
a 30 de junho de 2024**

**Conteúdo**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstração da posição financeira.....	7
Demonstração do resultado.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio .....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	11



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

**Administradores e Cotistas do  
Viracondo Fundo de Investimento Imobiliário  
São Paulo – SP**

### Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Viracondo Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira **em 30 de junho de 2024** e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 de dezembro a 30 de junho de 2024, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Viracondo Fundo de Investimento Imobiliário**, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis do Fundo.

### Base para abstenção de opinião

- a) Como descrito na nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2024 o Fundo mantinha R\$ 7.877 mil em investimentos no capital da **GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.**, representando 14,90% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. As demonstrações contábeis da Companhia em **31 de dezembro de 2023** foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 20 de fevereiro de 2024, sem modificações. Até o final de nossos trabalhos não tivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores, para nossa verificação.
- b) Como descrito na nota explicativa nº 6, em 30 de junho de 2024 o Fundo mantinha R\$ 20.805 mil em investimentos no **Cica Jundiá - Fundo de Investimento Imobiliário**, representando 39,34% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do fundo investido, relativas ao exercício findo em **31 de dezembro de 2023** e emitimos nosso relatório em 15 de março de 2024, com abstenção de opinião pelo seguinte motivo: “Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía imóvel registrado pelo montante de R\$ 117.799 mil, equivalentes a 100,74% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, até à emissão deste relatório, não tivemos acesso a laudos de avaliação independente para este ativo. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar

qual o impacto nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.”.

- c) Como descrito na nota explicativa nº 6, em 30 de junho de 2024 o Fundo mantinha R\$ 18.663 mil em investimentos no **Reag Oxford FIM CP**, representando 35,29% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do fundo investido, relativas ao exercício findo em **30 de abril de 2024** e emitimos nosso relatório em 25 de julho de 2024, com abstenção de opinião pelo seguinte motivo: “Como descrito na nota explicativa nº 4, em 30 de abril de 2024 o Fundo detinha cotas de fundos de investimentos no Fundo Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R\$ 65.452 mil, que representavam 100,20 % do seu patrimônio líquido naquela data. Tivemos acesso ao relatório dos auditores responsáveis pelo exame das demonstrações contábeis do referido fundo investido, que emitiram relatório em 22 de novembro de 2023, com abstenção de opinião pelos seguintes motivos: “(a) Limitação – Propriedades para investimento - Em 30 de junho de 2023, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo apresenta investimento no montante de R\$ 65.300 mil (representando 100,48% do patrimônio líquido) em um imóvel da Mabe Campinas Eletrodomésticos S.A. Não recebemos o laudo de avaliação atualizado para análise do valor justo para o exercício findo em 30 de junho de 2023, bem como, escritura e matrícula atualizada do imóvel em nome do Fundo. Desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para comprovar a existência deste investimento, para que pudéssemos avaliar se os valores contabilizados estão corretos. (b) Ajuste a valor justo – Propriedades para investimento – No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo contabilizou na rubrica valorização de imóveis, o valor de R\$ 34.983 mil baseado em um laudo de avaliação datado de 23 de setembro de 2022, todavia, o respectivo documento tem como data base junho/2022, tendo assim, o reconhecimento da mais valia deste ativo registrada fora de sua competência, afetando o resultado do exercício corrente. Consequentemente, o PL e o resultado do exercício estão registrados a maior neste montante (representando 53,83% do patrimônio líquido).”
- d) Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 30 de junho de 2024, o Fundo mantinha R\$ 5.903 mil em investimentos no **Shopping Ipiranga Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia**, representando 11,16% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do fundo investido, relativas ao exercício findo em **31 de maio de 2023** e emitimos nosso relatório, em 01 de novembro de 2023, com abstenção de opinião pelo seguinte motivo: “(a) Em 31 de maio de 2023, o Fundo possui registrado no ativo, na rubrica “Outros valores a receber”, o montante de R\$ 18.675 mil que representa 61,49% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, esse montante refere-se à venda de ações da Rec Cidade Nova Participações S/A, e até emissão deste relatório não tivemos acesso a documentação suficiente para concluir sobre a liquidez desse ativo, uma vez que o seu vencimento está atrelado a outras negociações. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo registrado no ativo do Fundo em 31 de maio de 2023. (b) Em 31 de maio de 2023 o Fundo possuía investimento em ações da FLY PARK I Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., no montante de R\$ 3.649 mil que representava 12,01% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 dessa investida, ao livro de registro de ações, e tampouco acesso ao laudo de avaliação do valor justo atualizado dessa companhia e demais premissas utilizadas na precificação da investida.

Conseqüentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado em 31 de maio de 2023. **(c)** Em 31 de maio de 2023, o Fundo possuía investimento em ações da REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A., no montante de R\$ 10.498 mil, que representava 34,57% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 dessa investida, e tampouco acesso ao laudo de avaliação do valor justo atualizado da investida e demais premissas utilizadas na precificação. Conseqüentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado em 31 de maio de 2023. **(d)** Conforme mencionado na nota explicativa nº 20, o Fundo é réu em um processo judicial no montante atual estimado de R\$ 3.417, cuja probabilidade de perda é provável. Com um montante provisionado de R\$ 2.011, a diferença de provisão de R\$ 1406 deverá ser ajustada como evento subsequente. Trata-se de cobrança de acordo ambiental firmado em procedimento arbitral referente ao Shopping Cosmopolitano, cujo Fundo é acionista indireto. Assim, o Patrimônio líquido e o resultado do exercício estão apresentados a maior neste montante em 31 de maio de 2023. **(e)** Adicionalmente, até o final de nossos trabalhos não foi possível proceder à revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, referente ao exame das demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício findo em 31 de maio de 2022. Dessa forma, considerado os itens (a) a (e) acima, não nos foi possível concluir sobre a adequação dos saldos registrados nem sobre os possíveis impactos desses assuntos nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de maio de 2023.”

Dessa forma em razão dos itens (a) a (d) acima, não foi possível concluir sobre o valor dos investimentos e resultados, bem como a necessidade de eventuais ajustes nos saldos apresentados em 30 de junho de 2024.

### **Ênfase**

#### **Insuficiência de caixa**

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Conseqüentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.

### **Outros Assuntos**

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Viracondo Fundo de Investimento Multimercado - Crédito Privado, para o período de 1º de agosto a 18 de dezembro de 2023 (data da transformação do Fundo) e emitimos nosso relatório em 12 de setembro de 2024, com abstenção de opinião devidos os seguintes assuntos:

- a) “Como descrito na nota explicativa nº 4, em 18 de dezembro 2023 o Fundo mantinha R\$ 20.233 mil em investimentos no Cica Jundiá - Fundo de Investimento Imobiliário, representando 38,85% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do fundo investido, para a data base de 31 de dezembro de 2022 e emitimos nosso relatório, em 31 de março de 2023, com a seguinte abstenção de opinião: “Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía imóvel registrado pelo montante de R\$ 117.799 mil, equivalentes a 100,38% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Todavia, para o exercício findo em 31 de

dezembro de 2022, até à emissão deste relatório, não tivemos acesso a laudos de avaliação independente para este ativo. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.”

- b) Como descrito na nota explicativa nº 4, em 18 de dezembro de 2023 o Fundo mantinha R\$ 18.710 mil em investimentos no Reag Oxford FIM CP, representando 35,92% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do fundo investido, referente ao exercício social findo em 30 de abril de 2023 e emitimos nosso relatório, em 25 de julho de 2023, com a seguinte abstenção de opinião: “Como descrito na nota explicativa nº 4, em 30 de abril de 2023 o Fundo detinha investimentos, cotas do Fundo Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R\$ 65.031 mil, que representavam 100,09% do seu patrimônio líquido naquela data. Tivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores responsáveis pelo exame das demonstrações contábeis do referido fundo investido, que emitiram relatório em 29 de setembro de 2022, com abstenção de opinião pelos seguintes motivos: “(a) Em 30 de junho de 2022 o Fundo possuía o montante de R\$ 30.317 mil aplicados em imóveis classificados como propriedades para investimento. De acordo com a Instrução Normativa nº 516, as propriedades para investimentos devem ser continuamente mensuradas pelo seu valor justo. Até a emissão desse relatório não tivemos acesso aos laudos de avaliação do imóvel, ou ainda as premissas utilizadas que justificam que o valor registrado corresponde ao seu valor justo. Dessa forma, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo registrado nem sobre os possíveis impactos desse assunto nas demonstrações contábeis do Fundo em 30 de junho de 2022. Adicionalmente, não tivemos acesso a documentação comprovando a quitação do valor da compra do imóvel via leilão. E (b) As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2021 foram por nós auditadas, com relatório emitido em 05 de outubro de 2021 com a seguinte base para abstenção de opinião: " a) Em 30 de junho de 2021 o Fundo possuía um imóvel arrematado em leilão no montante de R\$ 31.320 mil. Até a emissão desse relatório não tivemos acesso aos laudos de avaliação do imóvel que nos permitisse concluir sobre a adequação do saldo deste investimento de acordo com o art. 7º da instrução CVM nº 516 que rege que "após o reconhecimento inicial as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo". Dessa forma, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo registrado nem sobre os possíveis impactos desse assunto nas demonstrações contábeis do Fundo em 30 de junho de 2021 caso o laudo tivesse sido elaborado;(b) No exercício findo em 30 de junho de 2021 o Fundo registrou receitas nas rubricas de "Reversão de provisões do exercício anterior" e "Outras rendas não operacionais" no valor de R\$ 905 mil e R\$ 1.001 mil respectivamente. Nossos exames indicam que estes valores se referem a parcelas pagas e a pagar do imóvel adquirido pelo fundo e que estão registradas erroneamente no resultado. Constatamos que estes saldos foram regularizados em agosto de 2021, conseqüentemente o resultado do exercício findo em 30 de junho de 2021 está superavaliado em R\$ 1.906 mil.” Como consequência desses assuntos, o resultado do exercício findo em 30 de junho de 2022 está registrado a menor em R\$ 1.906 mil.”
- c) Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, em 18 de dezembro de 2023, o Fundo mantinha R\$ 5.966 mil em investimentos no Shopping Ipiranga Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, representando 11,45% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do fundo investido, referente ao exercício social findo em 31 de maio de 2023 e emitimos nosso relatório, em 01

de novembro de 2023, com a seguinte abstenção de opinião: “(a) Em 31 de maio de 2023, o Fundo possui registrado no ativo, na rubrica “Outros valores a receber”, o montante de R\$ 18.675 mil que representa 61,49% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, esse montante refere-se à venda de ações da Rec Cidade Nova Participações S/A, e até emissão deste relatório não tivemos acesso a documentação suficiente para concluir sobre a liquidez desse ativo, uma vez que o seu vencimento está atrelado a outras negociações. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo registrado no ativo do Fundo em 31 de maio de 2023. (b) Em 31 de maio de 2023 o Fundo possuía investimento em ações da FLY PARK I Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., no montante de R\$ 3.649 mil que representava 12,01% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 dessa investida, ao livro de registro de ações, e tampouco acesso ao laudo de avaliação do valor justo atualizado dessa companhia e demais premissas utilizadas na precificação da investida. Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado em 31 de maio de 2023. (c) Em 31 de maio de 2023, o Fundo possuía investimento em ações da REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A., no montante de R\$ 10.498 mil, que representava 34,57% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 dessa investida, e tampouco acesso ao laudo de avaliação do valor justo atualizado da investida e demais premissas utilizadas na precificação. Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado em 31 de maio de 2023. (d) Conforme mencionado na nota explicativa nº 20, o Fundo é réu em um processo judicial no montante atual estimado de R\$ 3.417, cuja probabilidade de perda é provável. Com um montante provisionado de R\$ 2.011, a diferença de provisão de R\$ 1406 deverá ser ajustada como evento subsequente. Trata-se de cobrança de acordo ambiental firmado em procedimento arbitral referente ao Shopping Cosmopolitano, cujo Fundo é acionista indireto. Assim, o Patrimônio líquido e o resultado do exercício estão apresentados a maior neste montante em 31 de maio de 2023. (e) Adicionalmente, até o final de nossos trabalhos não foi possível proceder à revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, referente ao exame das demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício findo em 31 de maio de 2022. Dessa forma, considerado os itens (a) a (e) acima, não nos foi possível concluir sobre a adequação dos saldos registrados nem sobre os possíveis impactos desses assuntos nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de maio de 2023.”

- d) Como descrito na nota explicativa nº 4, em 18 de dezembro de 2023 o Fundo mantinha R\$ 7.877 mil em investimentos no capital da GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A., representando 15,12% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. As demonstrações contábeis da Sociedade em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 16 de fevereiro de 2023, sem modificações. Até o final de nossos trabalhos não tivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores, para nossa verificação.

Dessa forma em razão dos itens (a) a (d) acima, não foi possível concluir sobre o valor dos investimentos e resultados, bem como a necessidade de eventuais ajustes nos saldos apresentados em 18 de dezembro de 2023 (data da transformação do Fundo).”

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

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

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

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

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

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

Somos independentes em relação 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.

**São Paulo, 23 de setembro de 2024**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Edmilson Dias de Miranda', written over a horizontal line.

**Edmilson Dias de Miranda**  
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0  
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S  
CRC 2SP034.906/O-3



**VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

**Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024**

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>		<b>53.395</b>	<b>100,97</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4</b>	<b>140</b>	<b>0,26</b>
Disponibilidades		140	0,26
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>5</b>	<b>7.877</b>	<b>14,90</b>
Ações de companhias fechadas		7.877	14,90
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>6</b>	<b>45.371</b>	<b>85,80</b>
Cotas de fundos de investimento		45.371	85,80
<b>Outros valores e bens</b>		<b>7</b>	<b>0,01</b>
Despesas antecipadas		7	0,01
<b>Total do ativo</b>		<b>53.395</b>	<b>100,97</b>
<b>Passivo</b>			11,16%
<b>Circulante</b>		<b>514</b>	<b>0,97</b>
<b>Passivos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>514</b>	<b>0,97</b>
Taxa de administração (*)		220	0,42
Taxa de gestão (*)	<b>21</b>	124	0,23
Taxa de fiscalização CVM	<b>21</b>	109	0,21
Auditoria e custódia		50	0,09
Outros valores a pagar		11	0,02
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>9</b>	<b>52.881</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>53.395</b>	<b>100,97</b>

(\*) Transações com partes relacionadas.

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

**Demonstração do resultado****Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>Composição do resultado do período</b>	<b>Nota</b>	<b>18/12/2023 a 30/06/2024</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>717</b>
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		447
Resultado com swap		270
<b>Outras receitas</b>		<b>216</b>
Reversão de provisão		216
<b>Demais despesas</b>	<b>15</b>	<b>(139)</b>
Taxa de administração	<b>14</b>	(89)
Auditoria e custódia	<b>14</b>	(25)
Taxa de gestão		(15)
Taxa de fiscalização CVM		(7)
Outras despesas administrativas		(2)
Despesas do sistema financeiro		(1)
<b>Resultado líquido no período</b>		<b>794</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 26.452.179/0001-01

**(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 período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas Integralizadas</b>	<b>Lucros (Prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 18 de dezembro de 2023 (*)</b>		<b>45.442</b>	<b>6.645</b>	<b>52.087</b>
Resultado líquido do período		-	794	794
<b>Em 30 de junho de 2024</b>		<b>45.442</b>	<b>7.439</b>	<b>52.881</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
 CNPJ: 26.452.179/0001-01  
**(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 período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Nota</b>	<b>18/12/2023 a 30/06/2024</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resgate de cotas de fundos de investimento		(60)
Pagamento de auditoria e custódia		(42)
Pagamento de taxa de administração		(13)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(8)
Pagamento de taxa de gestão		(4)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(127)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Recebimento de dividendos		487
Recebimento de swap		270
Aplicação em cotas de fundos de investimento		(501)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>256</b>
<b>Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<b>4</b>	11
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<b>4</b>	140
<b>Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>129</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

#### 1. Contexto operacional

O Viracondo Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 1º de outubro de 2018, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2023, a partir da transformação do Viracondo Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

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

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

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

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

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

##### a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 23 de setembro de 2024.

##### b) Base de mensuração

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

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

#### c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

#### d) Uso de estimativas e julgamentos

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

### 3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

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

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

#### 3.2. Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### (i) Data de reconhecimento

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

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

#### (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

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

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. Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

### 3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes



## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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

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

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

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

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

<b>Aplicações</b>	<b>Liquidez</b>	<b>2024</b> <b>Valor</b> <b>Justo</b>
Disponibilidades	Depósito à vista	140

#### 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2024, o Fundo detém participação em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado abaixo:

<b>Ações de companhias fechadas</b>	<b>2024</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>Valor</b> <b>Justo</b>
GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	5.324.426	7.877

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024:

<b>Descrição</b>	<b>18/12/2023 a</b> <b>30/06/2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>7.877</b>
Ajuste ao valor justo	-
<b>Saldo Final</b>	<b>7.877</b>

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

*(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)*

---

#### a) Características da companhia investida

A GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A. ("Companhia" ou "GJP BN") foi constituída em 6 de fevereiro de 2013. A sede social da Companhia está localizada na cidade de São Paulo.

A Companhia tem como atividade a administração e construção de um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que consiste no desenvolvimento de hotel, estacionamento e shopping center ("Empreendimento"), no Aeroporto Santos Dumont. As obras do empreendimento foram concluídas em novembro de 2015, quando ocorreu a inauguração do Shopping Center Bossa Nova.

Em 31 de outubro de 2013, a Santos Dumont Empreendimentos Imobiliários S.A ("SDEI"), a Jorge's, o Santos Dumont Fundo de Investimento em Participações ("SDI FIP"), o HSI VI - Fundo de Investimento em Participações ("HSI IV") e o G5 Próton - Fundo de Investimento em Participações ("G5") assinaram Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Assunção de Obrigações e outras Avenças através do qual:

(i) concordaram em participar do Empreendimento, através de investimento na GJP BN; (ii) a Jorge's cedeu e transferiu à GJP BN os direitos de exploração do Empreendimento; e (iii) a GJP BN assumiu o pagamento do saldo remanescente à época da outorga a ser paga a INFRAERO e pagou à Jorge's o valor de R\$15.000 pelo direito da exploração, cujo registro foi realizado no ativo intangível da GJP BN. A Jorge's comprometeu-se a pagar à GJP o investimento adicional mencionado acima, que foi realizado até a conclusão do Empreendimento.

Durante os exercícios de 2013 e 2015 a GJP BN emitiu debêntures conversíveis em ações da Companhia, com o valor total de emissão de R\$86.919, sendo as mesmas adquiridas por HSI VI - Fundo de Investimento em Participações ("HSI IV") e o G5 Próton - Fundo de Investimento em Participações ("G5"), com o objetivo de capitalizar a Companhia para construção do empreendimento.

Conforme descrito anteriormente, a Companhia possui debêntures conversíveis em ação emitidas em anos anteriores, cujos debenturistas são o HSI IV e o G5, aprovado em 18 de fevereiro de 2016, através de Assembleia Geral Extraordinária, a transferência das debêntures sendo de sua emissão dos atuais debenturistas para a REC Saphyr SDU Empreendimentos S.A. ("REC SDU"), que passou a ser a detentora da totalidade dos títulos.

Em 07 de Março de 2023, a Companhia realizou alteração do nome de "GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A." para "Leceres Bossa Nova Empreendimentos S.A" através de Assembleia Geral Extraordinária.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 16 de agosto de 2023, a empresa realizou alteração do nome de "Leceres Bossa Nova Empreendimentos S.A" para "Wish Bossa Nova Empreendimentos".

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

#### b) Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um

Determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

As demonstrações contábeis da Companhia em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 20 de fevereiro de 2023, sem modificações.

#### 6. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2024, o Fundo detém cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado abaixo:

Ações de companhias fechadas	2024	
	Quantidade	Valor Justo
Cica Jundiá - Fundo de Investimento Imobiliário (i)	7.199,101729	20.805
Reag Oxford FIM Crédito Privado (ii)	6.426.720,344920	18.663
Shopping Ipiranga FIP Multiestratégia (iii)	2.396,482426	5.903
<b>Total</b>		<b>45.371</b>

##### (i) Cica Jundiá – Fundo de Investimento Imobiliário

O Cica Jundiá Fundo de Investimento Imobiliário, iniciou suas atividades em 01 de julho de 2013, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de valores Mobiliários (CVM) em vigor.

É objetivo do Fundo, proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio dos seguintes investimentos (i) na aquisição de bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shoppings centers, centro logísticos e/ou distribuição

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral, incluindo, mas não se limitando, ao terreno situado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, localizado na Rua Cica, melhor descrito e caracterizado pela matrícula de nº 83.672 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral, e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) da posterior alienação, a vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As demonstrações contábeis do Cica Jundiaí FII referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório em 15 de março de 2024, com abstenção de opinião.

#### (ii) Reag Oxford Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

O Reag Oxford Fundo de Investimento Multimercado, foi constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, iniciou suas operações em 31 de julho de 2020. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de valores Mobiliários (CVM) em vigor.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas mediante aplicações de recursos financeiros em carteira diversificada de ativos financeiros, incluindo cotas em fundos de investimentos.

As demonstrações contábeis do Reag Oxford FIM referente ao exercício social findo em 30 de abril de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório em 25 de julho de 2024, com abstenção de opinião.

#### (iii) Shopping Ipiranga Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

O Shopping Ipiranga Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia foi constituído em 30 de agosto de 2013 e iniciou suas atividades em 05 de outubro de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 20 (vinte) anos, contados a partir da primeira integralização de cotas. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de valores Mobiliários (CVM) em vigor.

O objetivo do Fundo é obter rendimentos de longo prazo para seu cotista, por meio de investimentos em títulos e valores mobiliários de emissão de sociedades investidas.

A Administração do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579, avaliou e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”.

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

As demonstrações contábeis do Shopping Ipiranga FIPM referente ao exercício social findo em 31 de maio de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório em 1º de novembro de 2023, com abstenção de opinião.

O resultado gerado com a aplicação em fundos de investimento no período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 foi de R\$ 447 e está divulgado em “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento”, no quadro de demonstração do resultado do período.

### 7. 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 período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

### 8. 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:

**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

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**Risco 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 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

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**Risco 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 exercer controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

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

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

**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 regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

### b) Controles relacionados aos riscos

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

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

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.

## 9. Patrimônio líquido

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

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido é de R\$ 52.881, representado por 28.762.400,972846 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$1,838532.

## 10. Emissão e resgate de cotas

### a. Emissão

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do regulamento do Fundo, as novas cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas.

No período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve a emissão/integralização de novas cotas.

### b. Resgate e amortização de cotas

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



## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

No período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

### 11. 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 período:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)
18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024	52.434	1,838532	1,53

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

### 12. Negociação das cotas

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

### 13. 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 B6 Gestora de Recursos Ltda.

### 14. Remuneração da administração e gestão

#### a. Taxa de administração

Pela prestação das 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 à Administradora, uma remuneração mensal de R\$ 10,9 (dez mil e novecentos reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Pelos serviços de custódia, será devida uma taxa fixa mensal de custódia correspondente a R\$ 3,27 (três mil, duzentos e setenta reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos),

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 89.

#### b. Taxa de gestão e performance

Pela prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, é devido ao Gestor uma remuneração mensal de R\$ 7,63 (sete mil, seiscentos e trinta reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de gestão é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, antecipadamente, no 1º (primeiro) dia útil de cada mês de referência.

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

No período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 15.

### 15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

Encargos	2024	
	Encargos	% sobre o PL médio
Taxa de administração	89	0,17
Auditoria e custódia	25	0,05
Taxa de gestão	15	0,03
Taxa de fiscalização CVM	7	0,01
Outras despesas administrativas	2	-
Despesas do sistema financeiro	1	-
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>0,26</b>

### 16. 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

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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 período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

### 17. 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.

### 18. 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:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ações de companhias fechadas	5	-	-	7.877

### 19. 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).

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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%.

## 20. 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.

## 21. Partes Relacionadas

Durante o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

<u>Período/Transação</u>	<u>Valores a Pagar</u>	<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
<b>30 de junho de 2024</b>				
Taxa de administração	220	89	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	35	12		
Taxa de gestão	124	15	Reag Adm. de Recursos Ltda.	Gestora

## VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.452.179/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 18 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

---

#### 22. Alterações estatutárias

Em 18 de dezembro de 2023, os cotistas do Fundo deliberaram e aprovaram, em Assembleia Geral de Cotistas, (i) a transformação do Fundo, que passará de Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado (FIM), para Fundo de Investimento Imobiliário (FII), regidos pela RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, conforme alterada, com a consequente alteração da política de investimento e dos fatores de riscos do Fundo e (ii) a alteração da denominação social do Fundo para VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

#### 23. Eventos subsequentes

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

#### 24. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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

\*\*\*

**Ramon Pessoa Dantas**  
Diretor responsável

**João Marcelo Silva Fevereiro**  
Contador CRC 1SP260152/O-3