Demonstrações Contábeis

RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.027.615/0001-80

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

Em 30 de junho de 2024
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.027.615/0001-80
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 30 de junho de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis..... 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço patrimonial 3
Demonstração do resultado..... 4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 5
Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)..... 6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis..... 7

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Ranch Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Ranch Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial 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 23 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção "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.

Base para abstenção de opinião

Limitação – Investimento em Companhia Fechada

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimentos no montante de R$ 18.324 mil (representando 100,16% do patrimônio líquido) em 7 SPEs diferentes. Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não tivemos acesso aos laudos de avaliação de 30 de junho de 2024, às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2023 das 7 SPEs, bem como as documentações relativas à operação em nome do Fundo das 7 SPEs investidas. Dessa forma, não foi possível obtermos evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos possibilitasse concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 de 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 administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis da Companhia 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 à Companhia, 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

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP nº 1SP094178/O-3

RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.027.615/0001-80
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2024	
	R$	**% sobre o patrimônio líquido**
Ativo		
Circulante	**4**	**0,02%**
Disponibilidade	**1**	**0,01%**
Banco conta movimento	1	0,01%
Outros créditos	**3**	**0,02%**
Despesas antecipadas	3	0,02%
Não Circulante	**18.324**	**100,16%**
Propriedade para investimento	**18.324**	**100,16%**
Imóveis - acabados	18.324	100,16%
Total do ativo	**18.328**	**100,18%**
Passivo		
Circulante	**33**	**0,18%**
Taxa de administração	30	0,16%
Outras contas a pagar	3	0,02%
Total do passivo	**33**	**0,18%**
Patrimônio líquido	**18.295**	**100,00%**
Cotas integralizadas	18.495	101,10%
Variações no resgate de cotas (-)	129	0,70%
Lucros ou prejuízos acumulados no exercício	(329)	-1,80%
Total do passivo e patrimônio líquido	**18.328**	**100,18%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.027.615/0001-80
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Demonstração de resultados
Período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	23/08/2023 a 30/06/2024
Demais despesas	
Taxa de administração	(309)
Taxa de fiscalização - CVM	(12)
Taxa Anbima	(4)
Outras despesas	(3)
Resultado Líquido do Período	**(329)**
Quantidade de cotas	18.627
Resultado Líquido por cota (em reais)	**(17,664531)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.027.615/0001-80
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldo inicial	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	18.624	-	18.624
Prejuízo do período	-	(329)	(329)
Saldos em 30 de junho de 2024	**18.624**	**(329)**	**18.295**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.027.615/0001-80
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Demonstração do fluxo de caixa
Período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	23/08/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(279)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(16)
Demais recebimentos e pagamentos	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(300)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedade para investimento	(18.324)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(18.324)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	18.624
Caixa líquido das atividades de financiamento	**18.624**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(0)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Ranch Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 21 de março de 2023, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 23 de agosto de 2023, com prazo de duração indeterminado, nos termos do regulamento do Fundo, da Lei nº 8.668, da Resolução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11- da Resolução CVM N° 30.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e 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 financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 23 de setembro de 2024 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

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 instrução CVM 516/11.

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 Administração 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.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) 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, três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário

b) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

O resultado dos investimentos em cotas de fundos de Investimento está apresentado na demonstração da evolução do patrimônio líquido em Cotas de fundos de investimento – Valorização/desvalorização de cotas de fundos de investimento.

c) 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.

d) 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.

e) Propriedades para investimentos

Imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

f) 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.

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o exercício.

4. Propriedades para investimentos

Em 23 de agosto de 2023, o Fundo celebrou junto as devedoras Amarca Empreendimentos e Participações (“Amarca”) e ARAX-8 Agropecuaria e Participações LTDA (“ARAX”) e como Interveniente Anuente Cimitarra FIDC NP, o instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças, pelo qual o Fundo, adquiriu o crédito, cujo montante, devidamente atualizado, perfaz a quantia total de R$ 18.323.123,34 (dezoito milhões, trezentos e vinte e três mil, cento e vinte e três reais e trinta e quatro centavos). Considerando que:

- O Cimitarra, no dia 06.05.2016, adquiriu um crédito no valor histórico de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) junto à Amarca, figurando como devedora principal a Arax ("Crédito");
- O Cimitarra integralizou o Crédito no Ranch, passando a ser seu cotista;
- Em razão da integralização do Crédito, o Ranch se tornou o credor das Devedoras;
- Vencido o prazo para pagamento, as devedoras solidárias, Amarca e Arax, quedaram-se inertes;
- O Ranch enviou Notificação Extrajudicial para as Devedoras, intimando-as acerca da transferência na titularidade do crédito e acerca do inadimplemento ("Notificação Extrajudicial");
- Após as tratativas entre as Partes, chegou-se a um acordo para o pagamento do Crédito;
- A Amarca e a Arax detêm direitos sobre 07 (sete) imóveis, ora denominados Fazendinha, Acuri, Pimenteira, Cupim Grande, São Sebastião II e São Francisco, Pádua Diniz ("Imóveis"), objeto das matrículas 16.215, 19.169, 19.168, 1.424, 794, 795, 796, e 37.416 e pretendem o pagamento do Crédito mediante a dação em pagamento dos Imóveis;

Para fins de pagamento da dívida e sua respectiva quitação, mediante a forma prevista no Instrumento, acordam pela possibilidade de as Devedoras realizarem o pagamento com desconto, quitando a dívida mediante o pagamento do valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Valor do Acordo"). As Devedoras detêm direitos sobre 07 (sete) imóveis, ora denominados Fazendinha, Acuri, Pimenteira, Cupim Grande, São Sebastião II e São Francisco, Pádua Diniz ("Imóveis"), objeto das matrículas 16.215, 19.169, 19.168, 1.424, 794, 795, 796, e 37.416 e pretendem o pagamento do Crédito mediante a dação em pagamento dos Imóveis listados abaixo:

(i) Fazendinha, área total de 127 has, que será dada em pagamento pelo valor de R$ 87.726,17 (oitenta e sete mil, setecentos e vinte e seis reais e dezessete centavos);

(ii) Fazenda Acuri, matrícula nº 16.215, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Poconé – MT, área total de 5.584 has, que será dada em pagamento pelo valor de R$ 3.857.188,25 (três milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, cento e oitenta e oito reais e vinte e cinco centavos);

(iii) Fazenda Pimenteira, matrícula nº 19.169, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Poconé – MT, área total de 3.700 has, que será dada em pagamento pelo valor de R$ 2.555.801,67 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e um reais e sessenta e sete centavos);

(iv) Fazenda Cupim Grande, matrícula nº 19.168, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Poconé – MT, área total de 3.600 has, que será dada em pagamento pelo valor de R$ 2.486.725,95 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, setecentos e vinte e cinco reais e noventa e cinco centavos);

(v) Fazenda São Sebastião, matrícula nº 1.424, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Poconé – MT, área total de 1.424 has, que será dada em pagamento pelo valor de R$ 2.361.906,12 (dois milhões, trezentos e sessenta e um mil, novecentos e seis reais e doze centavos);

(vi) Fazenda São Francisco, matrícula nº 794, 795 e 796, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Poconé – MT, área total de 5.000 has, que será dada em pagamento pelo valor de R$ 3.435.786,04 (três milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, setecentos e oitenta e seis reais e quatro centavos); e

(vii) Fazenda Pádua Diniz, matrícula nº 37.416 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fernandópolis – SP, área total de 284.99,71 has, que será dada em pagamento pelo valor de R$ 196.865,80 (cento e noventa e seis mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos).

Em 30 de junho de 2024, o valor líquido de imóveis é de R$ 18.324.

a) Avaliação ao valor justo

De acordo com a Instrução CVM nº 516, entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros. Portanto, o valor justo dos imóveis em 30 de junho de 2024 é o valor da negociação entre as partes envolvidas, o Fundo não realizou laudo de avaliação.

5. 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 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Taxa de administração

a) Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma a Taxa de Administração correspondente à R$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais,

valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do
Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

A taxa de administração 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, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foi provisionado o montante de R$ 309 a título de taxa de administração.

b) Taxa de performance

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

7. Patrimônio Líquido

O Patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do Patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

No período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 18.626,929532 cotas escriturais, cujo valor unitário é positivo de R$ 982,184816, totalmente subscritas e integralizadas. O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2024 é positivo no montante de R$ 18.295.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.

O valor patrimonial das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela Administradora, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

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

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

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

No período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram emitidas 18.626,929532 cotas no montante de R$ 18.624.

b) Amortização e Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas.

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

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

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

- caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vii”, Parágrafo Primeiro, do Artigo 28, do Regulamento; e

- desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

No período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve amortizações ou resgate de cotas do Fundo.

c) Negociação das cotas

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

9. 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.

A distribuição de resultados ocorrida no período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, está demonstrada abaixo:

	23/08/2023 a 30/06/2024
Resultado líquido do período	(329)
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	
Ajuste a Valor Justo	-
Resultado ajustado	**(329)**
Rendimentos a distribuir – 95%	-
Rendimentos pagos no exercício/período	-
Saldo pendente de distribuição	-
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**-**

10. Legislação tributária

a) 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) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

11. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração:	Reag DTVM S.A.
Gestão:	Reag Administradora de Recursos Ltda.
Custódia:	Reag DTVM S.A.
Tesouraria:	Reag DTVM S.A.
Escrituração de cotas:	Reag DTVM S.A.
Controladoria:	Reag DTVM S.A.

12. Rentabilidade do fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram as seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)	Rentabilidade acumulada do Fundo (%)
23/08/2023 (*)	-	1.000,000000	-	-
31/08/2023	18.319	999,501699	(0,05)	(0,05)
29/09/2023	18.309	997,375385	(0,21)	(0,26)
31/10/2023	18.307	995,532298	(0,18)	(0,45)
30/11/2023	18.307	993,902160	(0,16)	(0,61)
29/12/2023	18.307	992,264061	(0,16)	(0,77)
31/01/2024	18.307	990,605908	(0,17)	(0,94)
29/02/2024	18.306	988,944349	(0,17)	(1,11)
28/03/2024	18.285	987,130692	(0,18)	(1,29)
30/04/2024	18.302	985,480545	(0,17)	(1,45)
31/05/2024	18.307	983,836372	(0,17)	(1,62)
28/06/2024	18.308	982,184816	(0,17)	(1,78)

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

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, estão assim demonstrados:

	23/08/2023 a 30/06/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**18.305**	
Despesas	**(329)**	**1,80%**
Taxa de administração	(309)	1,69%
Taxa de fiscalização - CVM	(12)	0,07%
Taxa Anbima	(4)	0,02%
Outras despesas	(3)	0,02%

14. Fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor 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 o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas,

os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

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

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

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de

limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

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

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

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

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

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

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

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

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

15. Política de divulgação das 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.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Conforme Resolução CVM n 162/22, a Administradora não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela Confiance Auditores Independentes, relacionados a este Fundo que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que determinam principalmente que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17. Demandas judiciais

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.

18. Transações com partes relacionadas

Durante o período de 23 de agosto de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
23/08/2023 a 30/06/2024				
Taxa de administração	30	(309)	Reag DTVM S.A.	Adminsitradora
	30	**(309)**		

19. Deliberações em assembleia

Em Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de agosto de 2023, foram aprovadas, pela unanimidade dos Cotistas presentes: i) A alteração do tipo do Fundo de '"Fundo de Investimento em Direitos Creditórios", regido pela Resolução CMN nº 2.0907, Instrução CVM nº 356, Instrução CVM nº 444, para "Fundo de Investimento Imobiliário", antes regido pela Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada; ii) A alteração da denominação social do Fundo para RANCH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; iii) A reformulação integral do Regulamento do Fundo; e iv) A consolidação do interior teor do Regulamento, contemplando as alterações aprovadas neste presente instrumento, que passará a vigorar na forma do Anexo II.

20. Fato Relevantes

a) Impactos relacionados a invasão russa na Ucrânia

A invasão russa na Ucrânia, juntamente com a imposição de sanções internacionais, tem um impacto económico generalizado. Os negócios no Brasil podem ser severamente impactados pela interrupção da cadeia de suprimentos, volatilidade do mercado, risco de pagamento e aumento dos custos de commodities resultantes da invasão. O impacto é agravado pela decisão de algumas empresas globais de limitar ou cessar as operações na Rússia.

Na presente data destas demonstrações financeiras, o contexto descrito acima não gerou impactos relevantes nas referidas demonstrações financeiras do Fundo.

A Administradora do Fundo está avaliando os impactos, porém até a data da emissão das demonstrações financeiras não houve ajustes materiais a serem divulgados.

b) Resolução CVM nº 175

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 555/14 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.

c) Resolução CVM 181

O cronograma para sua implementação foi alterado pela Resolução 181 de 28 de março de 2023:

Alterado de 03 de abril de 2023 para 02 de outubro de 2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única

Alterado de 01 de outubro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital

Alterado de 31 de dezembro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03 de abril de 2023

01 de abril de 2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse

31 de dezembro de 2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03 de abril de 2023.

d) Resolução CVM 184

A CVM publicou em 31 de maio de 2023 a Resolução CVM n° 184 para incluir novos anexos normativos e promover ajustes pontuais na Resolução CVM nº 175, de 2022 (“Resolução CVM 175”). Os ajustes propostos no corpo principal da resolução alteradora são pontuais e dizem respeito:

§ à inclusão da política de voto em assembleia de titulares de valores mobiliários dentre as informações que devem ser disponibilizadas aos cotistas, nos termos do art. 47 da parte geral da Resolução;

§ à revogação do inciso III do art. 13 do Anexo Normativo I, que trata dos fundos de investimento financeiro – FIF, que passa a restar coberto pela regra geral, conforme acima referido; e

§ a um refinamento para harmonização textual relacionado aos dispositivos que tratam da temática ESG, resultando na substituição de “socioambiental” por “social, ambiental ou de governança” no parágrafo único do art. 49 e no inciso II do art. 60 da parte geral da Resolução.

Adicionalmente, cabe destacar que por meio da norma serão inseridos 9 novos Anexos Normativos, referentes a 8 categorias de fundos (FII, FIP, ETF, FMP-FGTS, FUNCINE, FMAI, FICART e FIDC-PIPS) e 1 Anexo Normativo dedicado aos "fundos previdenciários", que não são uma categoria, mas foram colocados em um Anexo próprio para fins de melhor sistematização da Resolução CVM 175.

Como todas as alterações normativas propostas mostram-se de baixo impacto, representam redução de requisitos regulatórios ou visam a consolidar normas sem alteração de mérito.

e) Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

f) Resolução CVM 200

Em 12 de março de 2024 foi publicada a resolução CVM 200/2024, que prevê a postergação dos prazos previstos na resolução CVM 175/2023, alterando o prazo para conclusão da adaptação dos fundos de investimento de 31/12/2024 para 30/06/2025.

21. Eventos subsequentes

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

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

Ramon Pessoa Dantas	**João Marcelo Silva Fevereiro**
Diretor responsável	Contador CRC 1SP 260152/O-3

***