OTTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.211.851/0001-40

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

SUMÁRIO

Conteúdo **Páginas**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras.....3

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira.....8

Demonstrações do resultado 9

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....10

Demonstrações dos fluxos de caixa.....11

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....12

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores do

Otter Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Otter Fundo de Investimento Imobiliário** (Fundo), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva" as demonstrações acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Otter Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício encerrado na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na nota explicativa no.5, o Fundo é detentor de 100% das cotas do Ranch Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R$ 18.224 mil e representativas de 13,44% do patrimônio do Fundo.
As demonstrações financeiras encerradas em 30 de junho de 2024 do Ranch Fundo de Investimento Imobiliário foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 23 de setembro de 2024, com abstenção de opinião pela impossibilidade de obter evidências apropriadas e suficientes que possibilitasse concluir sobre a razoabilidade dos investimentos do Ranch Fundo de Investimento Imobiliário, no montante de R$ 18.324 e representativos de 100,16% do seu patrimônio líquido, especialmente pela falta de laudo de avaliação dos imóveis. Considerando que o Fundo é detentor de 100% das cotas do Ranch Fundo de Investimento Imobiliário, e considerando os aspectos acima citados, não nos foi possível concluir sobre a razoabilidade do saldo desse investimento, na ordem de R$ 18.224, bem como com a desvalorização desse investimento no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

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

Ênfase

Incerteza sobre a realização das receitas e valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito na nota explicativa no. 5, o Fundo detém participação no Orchid Fundo de Investimento Imobiliário, pelo valor de R$ 124.878, representativo de 87,28% do seu patrimônio líquido. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 o fundo investido não auferiu receitas de aluguéis em decorrência de melhorias operacionais efetuadas no imóvel de sua propriedade e executadas e custeadas pelo locatário, com a finalidade de adequá-lo às condições necessárias para as atividades industriais daquele. Para remunerar esses investimentos efetuados pelo locatário, o Orchid FII aditou o contrato de arrendamento, concedendo carências e descontos nos valores e nos prazos dos locativos, os quais passarão ser honrados a partir de maio de 2025. Considerando que as receitas de aluguéis são parte fundamental das premissas utilizadas para determinar o valor justo dos imóveis, o efeito dos eventos citados gera incerteza quanto à estimativa dos fluxos de caixa futuros e do valor justo das propriedades para investimento apurado no laudo de avaliação e, por consequência, no valor do investimento do Fundo no Orchid FII.
Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

- **Mensuração do Valor Justo de Quotas de Fundo de Investimento**

O Fundo tem, em sua carteira de ativos, quotas do Orchid Fundo de Investimento Imobiliário, representativas de 86,56% do patrimônio líquido do Fundo e mensuradas, após o seu reconhecimento inicial, pelo valor patrimonial das quotas, conforme descrito na nota explicativa 5 – Ativos Financeiros.
Devido a relevância do investimento no contexto das demonstrações financeiras, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

- **Como nossa Auditoria conduziu o assunto**

As demonstrações financeiras do Orchid Fundo de Investimento Imobiliário encerradas em 31 de dezembro de 2024 foram por nós examinadas, conforme relatório emitido em 17 de fevereiro de 2025, sem modificação da opinião e com ênfase de incerteza sobre a realização das receitas com aluguéis e do valor justo das propriedades para investimento.

Outros assuntos

As demonstrações do exercício anterior, compreendendo o período de 21 de dezembro de 2023 (início das operações) até 31 de dezembro de 2023 e apresentadas para fins de comparabilidade, não foram examinadas por auditores independentes, em razão da inexigibilidade de divulgação dessas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante na demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles do Fundo.
c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e aa razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
d) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros, aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Porto Alegre, 21 de fevereiro de 2.025



Luiz Fernando Silva Soares
Contador - CRCRS 033.964-O
TATICCA AUDITORES INDEPENDENTES S.S.
CRC 2 SP – 032267-O-1
CVM 12.220

OTTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.211.851/0001-40

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**143.137**	**100,02**	**146.266**	**100,00**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**-**	**-**	**10.619**	**7,26**
Disponibilidades		-	-	10.619	7,26
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**143.102**	**100,01**	**135.647**	**92,74**
Cotas de fundos de investimento imobiliários		**143.102**	**100,01**	**135.647**	**92,74**
Orchid Fundo de Investimento Imobiliário		124.878	87,28	117.352	80,23
Ranch Fundo de Investimento Imobiliário		18.224	12,73	18.295	12,51
Outros valores e bens		**35**	**0,01**	**-**	**-**
Despesas antecipadas		35	0,01	-	-
Total do ativo		**143.137**	**100,03**	**146.266**	**100,00**
Passivo					
Circulante		**55**	**0,03**	**-**	**-**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**55**	**0,03**	**-**	**-**
Taxa de administração (*)	**20**	32	0,02	-	-
Taxa de gestão (*)	**20**	18	0,01	-	-
Taxa de custódia (*)	**20**	5	-	-	-
Patrimônio líquido	**8**	**143.082**	**100,00**	**146.266**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**143.137**	**100,03**	**146.266**	**100,00**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

OTTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.211.851/0001-40

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do exercício/período	Nota	31/12/2024	21/12/2023 a 31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**6.273**	**(8.368)**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	6.273	(8.368)
Outras receitas		**1**	**-**
Outras receitas operacionais		1	-
Demais despesas	**14**	**(268)**	**-**
Taxa de administração	**13**	(205)	-
Taxa de gestão	**13**	(26)	-
Taxa de fiscalização CVM		(20)	-
Taxa de custódia	**13**	(16)	-
Outras despesas administrativas		(1)	-
Resultado líquido no exercício/período		**6.006**	**(8.368)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

OTTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.211.851/0001-40

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 21 de dezembro de 2023		**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas	**9**	155.334		**155.334**
Distribuição de rendimentos	**15**		(700)	**(700)**
Resultado líquido do período		-	(8.368)	**(8.368)**
Em 31 de dezembro de 2023		**155.334**	**(9.068)**	**146.266**
Emissão de cotas	**9**	1.435		**1.435**
Amortização de cotas	**9**		(10.615)	**(10.615)**
Distribuição de rendimentos	**15**		(10)	**(10)**
Resultado líquido do exercício		-	6.006	**6.006**
Em 31 de dezembro de 2024		**156.769**	**(13.687)**	**143.082**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

OTTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.211.851/0001-40

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2024	21/12/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**		11.319
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	(1.182)	(155.334)
Pagamento de taxa de administração		(201)	-
Pagamento de taxa CVM		(25)	
Pagamento de taxa de custódia		(11)	-
Pagamento de taxa de gestão		(9)	-
Pagamento de despesas diversas		(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**(1.429)**	**(144.015)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	**9**	1.435	155.334
Distribuição de rendimentos	**15**	(10)	(700)
Amortização de cotas	**9**	(10.615)	
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(9.190)**	**154.634**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(10.619)**	**10.619**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**4**	10.619	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**4**	-	10.619
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(10.619)**	**10.619**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Otter Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 15 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 21 de dezembro daquele mesmo ano, após a cisão do Otter 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, preponderantemente, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do Fundo e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Trust 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 especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 07 de fevereiro de 2025.

b) Base de mensuração

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 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 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.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros,

apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5. 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

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

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

		2024	2023
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	-	10.619
Total		-	10.619

5. ATIVOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detém cotas de fundos de investimento imobiliário em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

		2024		2023
Cotas de fundos de investimento	**Quantidade**	**Valor Justo**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Orchid FII	19.037,2617	124.878	18.954,5871	117.352
Ranch FII	19.120,4893	18.224	18.436,5630	18.295
Total		**143.102**		**135.647**

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

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

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 foram auditadas pela Taticca Auditores Independentes S.S. e emitidas em 14 de fevereiro de 2025 sem modificação de opinião.

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

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 demonstrações contábeis de 30 de junho de 2024 foram auditadas pela Confiance Auditores Independentes e emitidas em 23 de setembro de 2024 com modificação de opinião, conforme abaixo:

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.

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023:

Descrição	**2024**	**2023**
Saldo inicial	**135.647**	**-**
Aplicação em cotas	1.182	155.334
Resgate de cotas	-	(11.319)
Ajuste ao valor justo	6.273	(8.368)
Saldo Final	**143.102**	**135.647**

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. GERENCIAMENTO E CONTROLES RELACIONADOS AOS RISCOS

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

a) Principais fatores de riscos:

Riscos Relacionados aos Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.

Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar

os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

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

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

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 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 Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

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

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

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no 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.

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

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

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

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 143.082 representado por 156.977,494309 cotas (R$ 146.266, representado por 155.333,640280 cotas em 2023)

9. 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, 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.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento da política de investimento da classe, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá realizar emissões de novas cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que dentro do limite do capital autorizado. As novas cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes. Na hipótese de emissão de novas cotas dentro do limite do capital autorizado, o preço de emissão das novas cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela Gestora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 1.643,854029 novas cotas pelo montante de R$ 1.435.

No período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, foram emitidas 155.333,640280 cotas pelo montante de R$ 146.266, mediante a entrega em ativos decorrentes da cisão do Otter Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado.

b. Resgate

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da Gestora. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão

encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão, caso aplicável, o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, sempre observada a ordem de alocação de recursos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortizações de cotas no montante de R$ 10.615 (Não houve amortização de cotas no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023).

10. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Exercício/Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2024	136.320	911,479888	(8,34)
31 de dezembro de 2023	150.915	941,622751	(2,17)

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

11. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

12. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Trust Administradora de Recursos Ltda.

13. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração fixa mensal, equivalente R$ 10,7090 (dez mil setecentos e nove reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de dezembro de 2023 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 205 (Não houve no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023).

b. Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão, é devida à Gestora uma taxa fixa mensal equivalente a R$ 8,8150 (oito mil oitocentos e quinze reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de dezembro de 2023 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 27 (Não houve no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023).

c. Taxa de custódia

Pelos serviços de custódia, é devida uma taxa fixa mensal de R$ 5,3550 (cinco mil trezentos cinquenta e cinco reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de dezembro de 2023 pela variação

positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de custódia registrada foi de R$ 16 (Não houve no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023).

d. Taxa de performance

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

14. ENCARGOS DO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

	2024		2023	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de administração	205	0,15	-	-
Taxa de gestão	26	0,02	-	-
Taxa de fiscalização CVM	20	0,01	-	-
Taxa de custódia	16	0,01	-	-
Outras despesas administrativas	1	-	-	-
Total	**268**	**0,19**	**-**	**-**

15. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 10 (R$ 700 no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023), e está apresentada na demonstração das mutações do patrimônio líquido do Fundo.

16. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

17. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

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

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	143.102	-	-

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	135.647	-	-

18. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a. Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b. Tratamento tributário dos cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

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

19. CONTINGÊNCIAS

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

20. PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 21 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	32	205	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante
Taxa de gestão	18	26	Reag Trust Adm. de Recursos Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	5	16	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante
	55	**247**		

21. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 que requeressem divulgação nestas demonstrações financeiras.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

***

Marcos Ferreira Costa

Diretor responsável

João Marcelo Silva Fevereiro

Contador CRC 1SP-260152/O-3