N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

AB CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 19.213.231/0001-01

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

DATA BASE
31/12/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Ao cotista e à administradora do

AB CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do AB Capital Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base Para Abstenção de Opinião

SALDOS INICIAIS

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023, e emitimos o relatório de auditoria em 03 de julho de 2024, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: *"(i) Impossibilidade de conclusão sobre os saldos iniciais; e **(ii)** Impossibilidade de conclusão sobre os investimentos nos fundos investidos "FGRP FII", "Osasco Properties FII" e "FII Sofi", em função da emissão das demonstrações financeiras dos fundos investidos referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023 com abstenção de opinião.".* Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos anteriores, conforme determina a NBC TA 510, nem assegurar que tais saldos não contenham distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS FUNDOS INVESTIDOS

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui investimentos no "FGRP Fundo de Investimento Imobiliário" no montante de R$ 41.588 mil, e registrou prejuízo no exercício com o fundo investido na ordem de R$ 35.970 mil. As demonstrações financeiras do fundo investido referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi emitido em 30 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: *"**Limitação de análise sobre investimento em ações de companhia fechada e passivos a pagar**: Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 04 às demonstrações financeiras, o Fundo possui o montante de R$ 183.000 mil investidos em ações de companhia fechada, representando 104,77% de seu patrimônio líquido e um passivo a pagar decorrente da compra destas ações de companhia fechada no montante de R$ 1.737 mil, representando 0,99% do patrimônio líquido do Fundo. No decorrer dos trabalhos de auditoria, não obtivemos evidências apropriadas e suficientes que nos permitissem verificar a existência, valorização e a realização do investimento, bem como eventuais efeitos no resultado do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível, inclusive por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluir quanto à existência, realização e valorização do ativo, bem como dos referidos valores apresentados nas demonstrações financeiras*

do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2024.; e ***Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional****: Conforme apresentado no balanço patrimonial de 30 de junho de 2024, o Fundo não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas. Desta forma esses assuntos indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo.".* Como consequência, desses assuntos e da defasagem entre a data base da auditoria do fundo investido e destas demonstrações financeiras, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo do investimento em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui investimentos no "Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário FII" no montante de R$ 16.223 mil, e registrou prejuízo no exercício com o fundo investido em R$ 139 mil. As demonstrações financeiras do fundo investido referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi emitido em 25 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: *"Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2024 o Fundo possui investimento em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Estação Osasco") no montante de R$ 97.211 mil, representando 104,39% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão de nossos exames existiram algumas limitações, dentre elas: i) ausência das demonstrações financeiras auditadas da Estação Osasco; e ii) defasagem significativa, em mais de um ano, da data base do laudo utilizado para marcação do valor justo da Estação Osasco. Consequentemente, em função desses assuntos, não nos foi possível obter evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, sobre o valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2024."*. Como consequência, desses assuntos e da defasagem entre a data base da auditoria do fundo investido e destas demonstrações financeiras, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo do investimento em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui investimentos no "Fundo de Investimento Imobiliário Sofi" no montante de R$ 281 mil. As demonstrações financeiras do fundo investido referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram por nós auditadas, cujo relatório foi emitido em 17 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: *"Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía o montante de R$ 12.085 mil aplicado em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("companhia investida"), que representava 107,60% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos as demonstrações contábeis auditadas da companhia, e tampouco ao laudo de avaliação do seu valor justo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024.".* Como consequência, desses assuntos e da defasagem entre a data base da auditoria do fundo investido e destas demonstrações financeiras, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo do investimento em 31 de dezembro de 2024.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

De acordo com os saldos contábeis registrados, o Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência 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.

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

Blumenau - SC, 25 de fevereiro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

AB Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 19.213.231/0001-01

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**15**	**0,03**	**1**	**-**
Disponibilidades		15	0,03	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiros		**-**	**-**	**1**	**-**
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP		-	-	1	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**58.092**	**101,30**	**94.203**	**100,51**
Cotas de fundos de investimento imobiliários		**58.092**	**101,30**	**94.203**	**100,51**
FGRP Fundo de Investimento Imobiliário		41.588	72,52	77.558	82,75
Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário FII		16.223	28,29	16.362	17,46
Fundo de Investimento Imobiliário Sofi		281	0,49	283	0,30
Outros valores e bens		**18**	**0,03**	**-**	**-**
Despesas antecipadas		18	0,03	-	-
Total do ativo		**58.125**	**101,35**	**94.204**	**100,51**
Passivo					
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**775**	**1,35**	**477**	**0,51**
Taxa de administração e gestão		669	1,17	439	0,47
Taxa de fiscalização CVM		53	0,09	20	0,02
Auditoria		46	0,08	18	0,02
Outras despesas		7	0,01	-	-
Patrimônio líquido		**57.350**	**100,00**	**93.727**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**58.125**	**101,35**	**94.204**	**100,51**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AB Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 19.213.231/0001-01

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

Demonstração do Resultado do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024 e dos Períodos de 05 de maio de 2023 a 31 de dezembro de 2023 e 1º de janeiro de 2023 a 04 de maio de 2023 (Incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2024	Período de 05/05/2023 a 31/12/2023	Período de 01/01/2023 a 04/05/2023
Composição do resultado do exercício/período				
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**(36.112)**	**(341)**	**(122)**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	(36.112)	(341)	(122)
Recebimento de dividendos		-	-	-
Outras receitas		**-**	**18**	**101**
Reversão de despesas do exercício anterior		-	18	101
Demais despesas	**13**	**(280)**	**(203)**	**(85)**
Taxa de administração e gestão	**12**	(212)	(189)	(74)
Taxa de fiscalização CVM		(33)	(10)	(4)
Auditoria		(29)	-	(5)
Outras despesas administrativas		(6)	(4)	(2)
Resultado líquido no exercício/período		**(36.392)**	**(526)**	**(106)**
Quantidade de cotas		211.199	211.143	131.063
Prejuízo por cota (em reais)		**(172,31)**	**(2,49)**	**(0,81)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AB Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 19.213.231/0001-01

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024 e dos Períodos de 05 de maio de 2023 a 31 de dezembro de 2023 e 1º de janeiro de 2023 a 04 de maio de 2023 (Incorporação)

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

	Notas	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		**9.264**	**49.385**	**58.649**
Emissão de cotas	**8**	46	-	46
Resultado líquido do período		-	(106)	(106)
Em 04 de maio de 2023 (data da incorporação pelo Fundo)		**9.310**	**49.279**	**58.589**
Emissão de cotas	**8**	35.664	-	35.664
Resultado líquido do período		-	(526)	(526)
Em 31 de dezembro de 2023		**44.974**	**48.753**	**93.727**
Emissão de cotas	**8**	15	-	15
Resultado líquido do exercício		-	(36.392)	(36.392)
Em 31 de dezembro de 2024		**44.989**	**12.361**	**57.350**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AB Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 19.213.231/0001-01

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024 e dos Períodos de 05 de maio de 2023 a 31 de dezembro de 2023 e 1º de janeiro de 2023 a 04 de maio de 2023 (Incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2024	Período de 05/05/2023 a 31/12/2023	Período de 01/01/2023 a 04/05/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Pagamento de despesas diversas		-	(3)	(12)
Pagamento de taxa de administração e gestão		-	-	(36)
Caixa líquido das atividades operacionais		**-**	**(3)**	**(48)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Emissão de cotas	**8**	15	-	46
Caixa líquido das atividades de financiamento		**15**	**-**	**46**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**15**	**(3)**	**(2)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		-	3	5
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		15	-	3
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**15**	**(3)**	**(2)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024 e dos Períodos de 05 de maio de 2023 a 31 de dezembro de 2023 e 1º de janeiro de 2023 a 04 de maio de 2023 (Incorporação)
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O AB Capital Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 11 de outubro de 2012, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 22 de setembro de 2017, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 12 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 Portfólio Solutions 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 23 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. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário".

3.6. Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

A posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, está apresentada abaixo.

	2024	
Caixa e equivalente de caixa	**Quantidade**	**Valor de Mercado**
Depósitos bancários		15
Cotas de fundos de investimento		
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP	0,093294	-
Total		**15**

	2023	
Caixa e equivalente de caixa	**Quantidade**	**Valor de Mercado**
Cotas de fundos de investimento		
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP	0,264198	1
Total		**1**

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

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	
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**Quantidade**	**Valor de Mercado**
FGRP FI Imobiliário	43.982,45	41.588
Osasco Properties FI Imobiliário FII	4,197335	16.223
FI Imobiliário Sofi	317,7864	281
Total		**58.092**

	2023	
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**Quantidade**	**Valor de Mercado**
FGRP FI Imobiliário	81.599,70	77.558
Osasco Properties FI Imobiliário FII	4,197335	16.362
Fundo de Investimento Imobiliário Sofi	317,7864	283
Total		**94.203**

a) Descrição dos fundos investidos

- **FGRP Fundo de Investimento Imobiliário**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis localizados em território nacional.

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas, com relatório de auditoria emitido em 30 de setembro de 2024, com abstenção de opinião.

- **Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário FII**

O Fundo foi constituído sobre a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas, com relatório de auditoria emitido em 25 de setembro de 2024, com abstenção de opinião.

- **Fundo de Investimento Imobiliário Sofi**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é investir seus recursos em uma carteira de ativos financeiros que envolva vários fatores de riscos, inclusive renda variável, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial ou em fatores diferentes da variação das taxas de juros domésticas, índices de inflação, índices de ações e preços de ações.

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas, com relatório de auditoria emitido em 17 de setembro de 2024, com abstenção de opinião.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 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 de Mercado: os valores dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos alvo ou ativos de liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas

condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco de Crédito: os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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$ 57.350, representado por 211.198,716213 cotas.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 55,223633 novas cotas pelo montante de R$ 15 (No período de 05 de maio de 2023 a 31 de dezembro de 2023 houve a emissão de 79.924,445369 cotas no montante de R$ 35.664 e 102,813202 cotas no montante de R$ 46 no período de 1º de janeiro de 2023 a 04 de maio de 2023 (incorporação)).

b. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou de liquidação antecipada da classe, observados os procedimentos definidos no regulamento do Fundo.

A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e nos períodos de 05 de maio a 31 de dezembro de 2023 e de 1º de janeiro a 04 de maio de 2023 (data da incorporação pelo Fundo), não houve resgate e/ou amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício/Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R$)	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro de 2024	72.492	271,546714	(38,83)
05 de maio a 31 de dezembro de 2023	93.976	443,904260	(0,52)
01 de janeiro a 04 de maio de 2023	58.581	447,030423	(0,18)

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

11. Negociação das cotas

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

12. Prestadores de serviços

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

13. Remuneração da administração e gestão

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

a. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de Administração, que incluem as atividades de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição de cotas e a escrituração da emissão e resgate de Cotas, bem como os serviços de custódia e Gestão do Fundo, que incluem as atividades de gestão da carteira, o Fundo pagará à Administradora o valor fixo mensal de R$15 (quinze mil reais), atualizado anualmente pelo índice do IGP-M/FGV.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 212.

b. Taxa de performance

Será devida pelo Fundo à Gestora a Taxa de Performance, correspondente ao montante de 2% (dois por cento) incidente sobre a totalidade dos recursos provenientes da alienação, amortização ou resgate das cotas dos FIP e/ou de FII atualmente ou futuramente detidas pelo Fundo.

14. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 nos períodos de 05 de maio a 31 de dezembro de 2023 e de 1º de janeiro a 04 de maio de 2023 (data da incorporação pelo Fundo), e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

	2024	
Encargos	**Valor**	**% sobre o PL médio**
Taxa de administração e gestão	212	0,37
Auditoria	29	0,05
Outras despesas administrativas	6	0,01
Taxa de fiscalização CVM	33	0,06
Total	**280**	**0,49**

	05/05/2023 a 31/12/2023		01/01/2023 a 04/05/2023	
Encargos	**Valor**	**% sobre o PL médio**	**Valor**	**% sobre o PL médio**
Taxa de administração e gestão	189	0,20	74	0,13
Auditoria	-	-	5	0,01
Outras despesas administrativas	4	-	2	0,01
Taxa de fiscalização CVM	10	0,01	4	-
Total	**203**	**0,21**	**85**	**0,15**

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para os períodos de 05 de maio a 31 de dezembro de 2023 e de 1º de janeiro a 04 de maio de 2023 (data da incorporação pelo Fundo), não houve distribuição de resultados.

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:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**2024**		
		Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento	5	-	58.092	-

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**2023**		
		Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento	5	-	94.203	-

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. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 13 de maio de 2024, foi aprovada:

As Demonstrações Financeiras do Fundo, bem como o parecer do auditor independente, emitido com abstenção de opinião, relativas ao exercício social findo em 04 de maio de 2023.

Conforme Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 12 de dezembro de 2024, foi aprovada:

A substituição da gestora do fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a serem prestados pelo REAG PORTFOLIO SOLUTIONS LTDA. CNPJ: 48.954.141/0001-70.

21. 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	**João Marcelo Silva Fevereiro**
Diretor responsável	Contador CRC 1SP-260152/O-3