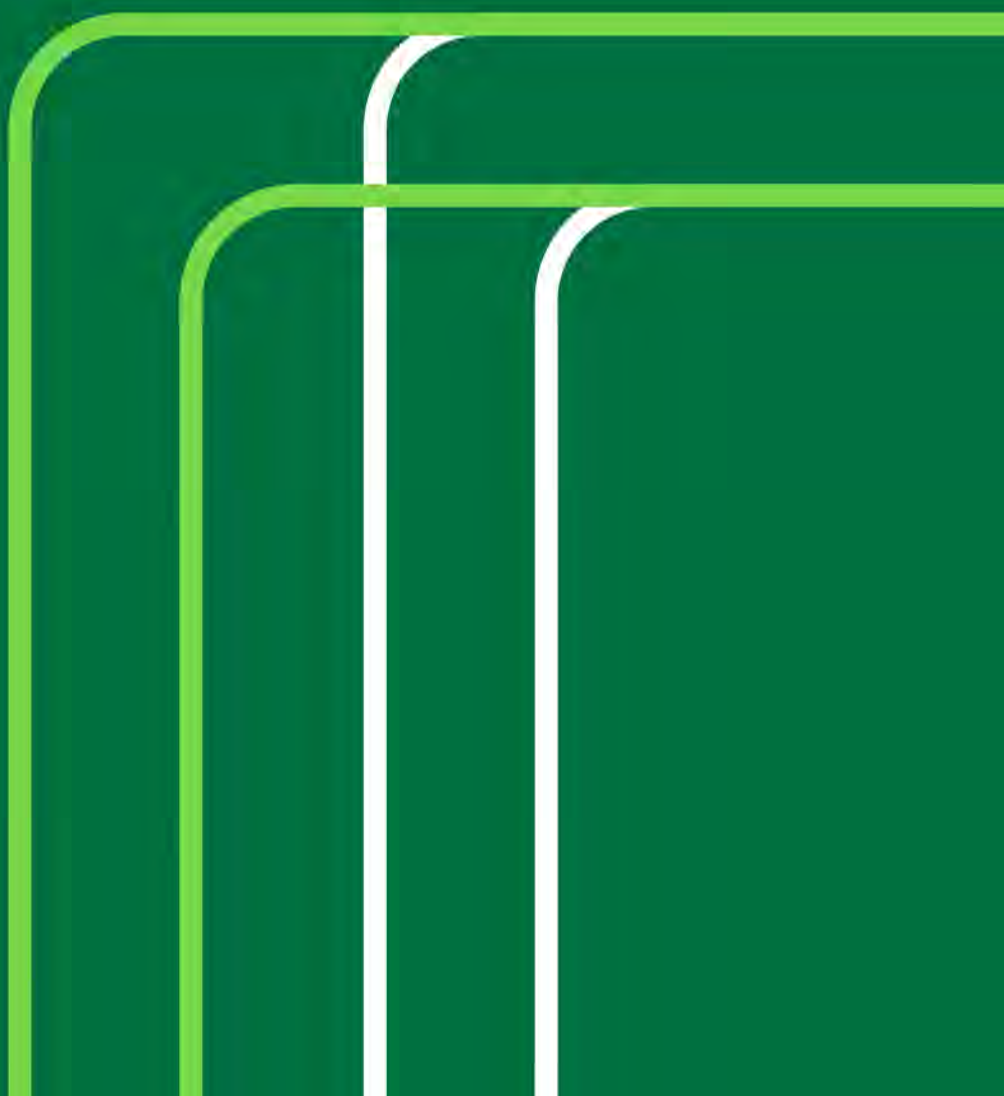
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Tambora Hedge Fund de Investimento Imobiliário
CNPJ: 54.315.465/0001-60

Demonstrações financeiras do
Período de 18 de março de 2024 (“Data do início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro de 2024
acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 24 de março de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicavas	10



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
TAMBORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Tambora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 de março de 2024 ("Data do início das atividades") a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, para a posição de 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o período findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 18 de março de 2024 a 31 de dezembro 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Cotas de Fundos de Investimentos

Conforme divulgado na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, durante o período de 18 de março de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo obtinha o montante de R$ 31.133 mil, o equivalente a 100,13% do seu patrimônio líquido, investido em cotas de fundos ("Fundos Investidos"), cujos valores justos são mensurados com base no valor das cotas divulgados pelos respectivos administradores dos respectivos Fundos Investidos. Em função da representatividade dos saldos destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis ao fundo investido incluíram, entre outros: (i) leitura das demonstrações financeiras auditadas mais recentes dos Fundo Investidos, com o objetivo de avaliar eventuais impactos contábeis e de divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo; (ii) exame da existência e propriedade realizado por meio do confronto da posição existente na carteira do Fundo e as respectivas documentações comprobatórias de custódia; (iii) valorização das cotas dos Fundos Investidos existentes na carteira do Fundo, na data base, por meio do recálculo do valor justo com base no valor das cotas divulgados pelas respectivas administradoras dos Fundos Investidos; e (iv) teste de aderências das informações divulgados em notas explicativas.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração 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 à administração 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.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2025.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

Assinado digitalmente por MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial, OU=08701082000103, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.03.24 17:03:47-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

TAMBORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.315.465/0001-60

(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

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		**172**	**0,55**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**172**	**0,55**
Disponibilidades		-	-
Cotas de fundos de investimento financeiros		**172**	**0,55**
Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa		172	0,55
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**30.961**	**99,58**
Cotas de fundos de investimento imobiliários		**30.961**	**99,58**
HCTR11 - Hectare CE Fundo de Investimento Imobiliário		14.014	45,07
DEVA11 - Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário		9.867	31,74
TORD11 - Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário		3.184	10,24
NCHB11 - FII Nch Brasil Recebiveis Imob Closed Fund		2.397	7,71
HABT11 - Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário		1.110	3,57
VSLH11 - Versalhes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário		361	1,16
DPRO11 - Devant Properties Fundo de Investimento Imobiliário		28	0,09
Total do ativo		**31.133**	**100,13**
Passivo			
Circulante		**42**	**0,13**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**42**	**0,13**
Taxas e emolumentos		30	0,10
Taxa de administração (*)		4	0,01
Taxa de custódia (*)		4	0,01
Taxa de gestão (*)		4	0,01
Patrimônio líquido		**31.091**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**31.133**	**100,13**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TAMBORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.315.465/0001-60

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado

Para o período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do período	Nota	18/03/2024 a 31/12/2024
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**55**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		34
Resultado com títulos de renda fixa		21
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**(14.972)**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	(18.393)
Recebimento de dividendos		3.421
Demais despesas	**13**	**(156)**
Taxa de administração	**12**	(38)
Auditoria e custódia		(17)
Taxa de gestão	**12**	(37)
Outras despesas administrativas		(27)
Taxa de fiscalização CVM		(37)
Resultado líquido no período		**(15.073)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TAMBORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.315.465/0001-60

(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 período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Distribuição de Rendimentos	Lucros (Prejuizos) acumulados	Total
Em 18 de março de 2024		**-**		**-**	**-**
Emissão de cotas	**8**	46.870			**46.870**
Distribuição de dividendos			(706)		**(706)**
Resultado líquido do período		-	-	(15.073)	**(15.073)**
Em 31 de dezembro de 2024		**46.870**	**(706)**	**(15.073)**	**31.091**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TAMBORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 54.315.465/0001-60

(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 período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	18/03/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		34
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	**4**	(49.526)
Recebimento de dividendos		3.421
Aquisição de títulos de renda fixa		(2.901)
Venda de títulos de renda fixa		2.922
Pagamento de taxa de administração e gestão		(67)
Pagamento de auditoria e custódia		(13)
Pagamento de despesas diversas		(34)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(46.164)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	**8**	46.870
Distribuição de dividendos		(706)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**46.164**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		-
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TAMBORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 54.315.465/0001-60
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Tambora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 13 de março de 2024, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de março daquele mesmo ano, 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 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 24 de março 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. Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

	2024
Fundo de Investimento	**Valor Justo**
HCTR11 - Hectare CE Fundo de Investimento Imobiliário	14.014
DEVA11 - Devant Recebíveis Imobiliários FII	9.867
TORD11 - Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário	3.184
NCHB11 - FII Nch Brasil Recebiveis Imob Closed Fund	2.397
HABT11 - Habitat Recebíveis Pulverizados FII	1.110
VSLH11 - Versalhes Recebíveis Imobiliários FII	361
DPRO11 - Devant Properties Fundo de Investimento Imobiliário	28
Total	**30.961**

No período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo apropriou desvalorização no montante de R$ 18.393 com cotas de fundos de investimento imobiliário e obteve receita de dividendos no montante de R$ 3.421.

5. Cotas de fundos de investimento financeiros

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém cotas do fundo de investimento financeiros REAG Referenciado DI Cash II fundo De Investimento Renda Fixa no montante de R$172 mil.

O REAG Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio aberto de natureza especial, tem como público-alvo investidor geral e iniciou suas atividades em 15 de julho de 2024.
Sua política de investimento desta classe consiste em proporcionar a valorização de suas cotas, obtendo a melhor relação entre risco e retorno para seus cotistas, por meio da aplicação dos

recursos em uma carteira de ativos financeiros, valores mobiliários e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste regulamento e na legislação em vigor.

As demonstrações financeiras do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2024 não foram auditadas, uma vez que o Fundo iniciou suas atividades em 15 de julho de 2024. Conforme disposto em seu regulamento, o primeiro exercício social será encerrado em 30 de junho de 2025, momento em que as demonstrações financeiras serão submetidas à auditoria.

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 período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, 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$ 31.091 representado por 478.111,856808 cotas.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

No âmbito da primeira oferta, serão emitidas, no mínimo 10.000 (dez mil) e no máximo 1.000.000 (um milhão) cotas da primeira oferta, pelo valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando uma emissão de até R$ 100.000 (cem milhões de reais). As cotas da primeira oferta serão objeto de oferta pública a ser realizada sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução 160, direcionada exclusivamente a investidores profissionais, sem necessidade de aprovação da Assembleia de Cotistas.

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do regulamento do Fundo e 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, sujeito, ainda, ao disposto no regulamento do Fundo.

No período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 478.111,856808 novas cotas pelo montante de R$ 46.870.

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.

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.

No período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, 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:

Período	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota** (R$)	**Rentabilidade do Fundo** (%)
31 de dezembro de 2024	33.907	65,028336	(34,97)

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 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 a Administradora uma taxa mensal de R$ 4 (quatro mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 38.

b. Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão, é devida à Gestora uma taxa fixa mensal equivalente a R$ 4 (quatro mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 37.

c. 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 período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

	2024	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de administração	(38)	(0,11)
Auditoria e custódia	(17)	(0,05)
Taxa de gestão	(37)	(0,11)
Outras despesas administrativas	(27)	(0,08)
Taxa de fiscalização CVM	(37)	(0,11)
Total	**(156)**	**(0,46)**

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 período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, houve distribuição de resultados no montante de R$ 706.

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	4	-	30.961	-

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 período de 18 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, 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	4	38	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante
Taxa de custódia	4	17		
Taxa de gestão	4	37	Reag Trust Adm. de Recursos Ltda.	Gestora
	12	**92**		

21. Alterações estatutárias

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 11 de dezembro de 2024, foi aprovada a segunda emissão de cotas, no montante de até R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo que as cotas serão emitidas pelo valor da Cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte dos investidores, nos termos do artigo 20, da parte geral da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, portanto, a quantidade de cotas será apurada no dia da integralização.

A dispensa do registro da Oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, Artigo 8º e seguintes; e demais leis e regulamentações aplicáveis

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