**Demonstrações Contábeis**

# OPORTUNIDADE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**CNPJ: 22.503.991/0001-68**

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

Em 31 de dezembro de 2024
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

# OPORTUNIDADE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 22.503.991/0001-68**

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

## DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2024

**Índice**


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

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço patrimonial .....6
Demonstrações do resultado .....7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....9
Notas explicativas às demonstrações contábeis ..... .10

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**
**SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos
Cotistas e à Administradora do
**Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Oportunidade I 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

Conforme Nota Explicativa 5, o Fundo apresentava em sua carteira de investimentos em 31 de dezembro de 2024, propriedade para investimento no valor total de R$ 1.360 mil. Esta propriedade está avaliada ao valor justo, obtido através de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada pelo Fundo, todavia, o percentual de 20% estabelecido ao Fundo, do montante total demonstrado no respectivo laudo de avaliação destes imóveis, foi determinado com base em uma opinião legal de um escritório de advocacia, podendo assim, ter tido uma avaliação distinta aos parâmetros utilizados no laudo disponibilizado. Consequentemente, quando da efetiva realização deste imóvel, o valor poderá vir a ser substancialmente diferente daquele registrado em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não contém modificação em função deste assunto.

**Outros assuntos**

Auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob nossa responsabilidade, onde emitimos o relatório datado de 22 de março de 2024, com a seguinte ressalva:

*1) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, há valores registrados nas rubricas de "Outros valores a receber" e "Outros valores a pagar", nos valores de R$ 352 mil, e R$ 102 mil, que representam 4,41% e 1,28%, do patrimônio líquido respectivamente. Os valores acima, que representam um montante líquido de R$ 250 mil, já deveriam estar baixados contra o resultado, uma vez que não há mais nenhum valor a receber ou a pagar, na data base de 31 de dezembro de 2023. Assim em 31 de dezembro de 2023, o resultado do exercício está a maior em R$ 250 mil.*

**Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 84,85% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimento ("Fundos Investidos"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização dos valores das cotas do Fundo Investido divulgadas pelo seu respectivo administrador. Esse fundo investe substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo negociados e para os quais há preços cotados ou indexadores/ parâmetros observáveis no mercado. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) recalculamos a valorização das aplicações no Fundo Investido, com base no valor das cotas divulgada pelo seu respectivo administrador; (ii) Avaliamos a razoabilidade da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio da comparação do resultado obtido pela sua variação da cota com o resultado esperado das variações das cotas do Fundos Investido; e (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 15,14% de seu patrimônio líquido representado por propriedade para investimento. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administração do Fundo; (ii) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) realizamos análise das matrículas para teste de existência (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, exceto pelos possíveis ajustes que poderiam resultar dos itens apresentados no parágrafo “Base para opinião com ressalvas”, consideramos aceitáveis a existência, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

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

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.

- 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 uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre o balanço patrimonial. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, consequentemente, pela opinião de auditoria sobre a posição patrimonial e financeira.

Comunicamo-nos com a 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.

São Paulo, 25 de março de 2025.

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



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

**OPORTUNIDADE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**
**CNPJ nº 22.503.991/0001-68**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Balanço patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Mercado / realização** | **% sobre o PL** | **Mercado / realização** | **% sobre o PL** |
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | **7.631** | **84,96%** | **7.987** | **85,45%** |
| **Ativos financeiros de natureza não imobiliária** | **2** | **0,03%** | **-** | **0,00%** |
| **Disponibilidade** | **2** | **0,02%** | **-** | **0,00%** |
| Banco conta movimento | 2 | 0,02% | - | 0,00% |
| **Cotas de fundos de investimento** | **1** | **0,01%** | **-** | **0,00%** |
| Cotas de fundos de renda fixa | 1 | 0,01% | - | 0,00% |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | **7.621** | **84,84%** | **7.987** | **85,45%** |
| **Cotas de fundos de investimentos imobiliários** | **7.621** | **84,84%** | **7.987** | **85,45%** |
| Cotas de fundo imobiliário | 7.621 | 84,84% | 7.987 | 85,45% |
| **Outras operações** | **8** | **0,09%** | **-** | **0,00%** |
| ajuste de compensacao de cota | 8 | 0,09% | - | 0,00% |
| **Não Circulante** | **1.360** | **15,14%** | **1.360** | **14,55%** |
| **Realizável a Longo Prazo** | **1.360** | **15,14%** | **1.360** | **14,55%** |
| **Propriedade para investimento** | **1.360** | **15,14%** | **1.360** | **14,55%** |
| Imóveis | 1.360 | 15,14% | 1.360 | 14,55% |
| **Total do ativo** | **8.991** | **100,10%** | **9.347** | **100,01%** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | **9** | **0,10%** | **1** | **0,01%** |
| Auditoria | 8 | 0,09% | - | 0,00% |
| Taxa de administração | 1 | 0,01% | 1 | 0,01% |
| **Total do passivo** | **9** | **0,10%** | **1** | **0,01%** |
| **Patrimônio líquido** | **8.982** | **100,00%** | **9.346** | **100,00%** |
| Cotas subscritas e integralizadas | 39.717 | 442,19% | 39.717 | 424,94% |
| Ajuste custo contábil | (80.405) | -895,18% | (80.405) | -860,27% |
| Pessoas físicas | 48.521 | 540,21% | 48.515 | 519,07% |
| Lucros ou prejuízos acumulados | 1.148 | 12,79% | 1.519 | 16,25% |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | **8.991** | **100,10%** | **9.347** | **100,01%** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**OPORTUNIDADE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**
**CNPJ nº 22.503.991/0001-68**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstração do resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Propriedades para Investimento** | **-** | **120** |
| Valorização/desvalorização de imóveis | - | 120 |
| **Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários** | **(378)** | **460** |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário | (378) | 460 |
| **Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária** | **(378)** | **580** |
| **Resultado com aplicações em Cotas de Fundo** | **-** | **16** |
| Cotas de fundo de investimentos multimercado | - | 16 |
| **Outras Receitas** | **236** | **-** |
| Receita de distribuição de dividendos | 228 | - |
| Outras receitas | 8 | |
| **Outras Despesas** | **(229)** | **(223)** |
| Despesas de prestação de serviços | (193) | (173) |
| Auditoria | (15) | (5) |
| Despesas de impostos | (9) | (31) |
| Taxa de administração | (6) | (6) |
| Taxa de fiscalização - CVM | (5) | (5) |
| Taxa Anbima | (1) | (1) |
| Consultoria imobiliária | - | (3) |
| Outras despesas | (1) | - |
| **Resultado Líquido do Exercício** | **(370)** | **372** |
| Quantidade de cotas | 431.207 | 431.207 |
| **Resultado Líquido por cota (em reais)** | (0,86) | 0,86 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**OPORTUNIDADE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**
**CNPJ nº 22.503.991/0001-68**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| | Cotas subscritas e integralizadas | Ajuste custo contábil | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo em 31 de dezembro de 2022** | **39.903** | **(80.405)** | **49.476** | **8.974** |
| Regularização de saldo conforme Relatório JCOT | (186) | - | 186 | **-** |
| Lucro líquido do exercício | - | - | 372 | **372** |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2023** | **39.717** | **(80.405)** | **50.034** | **9.346** |
| Distribuição de lucros | - | - | 6 | **6** |
| Lucro líquido do exercício | - | - | (370) | **(370)** |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2024** | **39.717** | **(80.405)** | **49.670** | **8.982** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**OPORTUNIDADE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**
**CNPJ nº 22.503.991/0001-68**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstração dos fluxos de caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Aquisição de cotas de fundo de investimento | (5) | - |
| Resgate de cotas de fundo de investimento | 4 | - |
| Pagamento de auditoria | (7) | (5) |
| Pagamento de taxa de administração | (6) | (6) |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM | (5) | (5) |
| Pagamento de consultoria | - | (3) |
| Demais recebimentos e pagamentos | (203) | (204) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **(222)** | **(223)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Aquisição de cotas de fundo imobiliário | (11) | (3) |
| Dividendos recebidos de cotas de fundo imobiliário | 228 | - |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **217** | **(3)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas | 6 | 225 |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **6** | **225** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **2** | **(1)** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | - | 1 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 2 | - |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **2** | **(1)** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 1. Contexto operacional

O Fundo Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), iniciou de suas atividades em 07 de dezembro de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM 539.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no 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 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.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos S.A.

Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente;
g) letras hipotecárias;
h) letras de crédito imobiliário; e
i) letras imobiliárias garantidas.

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.

## 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 Instrução nº516/11 e175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 25 de março de 2025 no site da Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, via plataforma “FundosNet” da Brasil, Bolsa, Balcão “[B]3” e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

As demonstrações 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 instrução CVM 516/11.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidez imediata mensurados ao valor justo por meio de resultado dos quais possuem risco baixo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

c) Cotas de fundos de investimento

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

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

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

e) Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f) Outros ativos e passivos (circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h) Lucro (Prejuízo) por cota

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

## 4. Títulos e valores mobiliários

As posições dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão assim apresentadas:

| | Saldo em 31/12/2024 | | | Saldo em 31/12/2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Títulos para negociação** | **Quant.** | **Valor de Mercado** | **Faixa de vencimento** | **Quant.** | **Valor de Mercado** | **Faixa de vencimento** |
| Cotas de fundos de renda fixa | | | | | | |
| Reag Referenciado DI Cash II FIRF (i) | 634 | 1 | Não aplicável | - | - | - |
| Cotas de fundo imobiliário | | | | | | |
| Sabugal FII (ii) | 3.555 | 7.621 | Não aplicável | 3.555 | 7.987 | Não aplicável |
| **Total** | | **7.622** | | | **7.987** | |

### (i) REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDAFIXA– 55.897.551/0001-91

O Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento de Renda Fixa(“FUNDO”) 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. O FUNDO é regido pelo regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº175, de 23 de dezembro de 2023(“Resolução CVM 175”).

A 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 no regulamento e na legislação em vigor.

As demonstrações contábeis do Fundo na data-base de 31 de outubro 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 contábeis serão submetidas à auditoria.

### (ii) SABUGAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CNPJ: 28.267.530/0001-10

O Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário (administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 26 de junho de 2017 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM) em ofício de 17 de novembro de 2017, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11, 517/11 e 555/14.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30. Os investidores que detiverem Cotas do Fundo serão denominados, para os fins deste regulamento, como "Cotistas".

É objeto do Fundo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade por meio de investimento nos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 ("Ativo Alvo").

Os investimentos em Fundos Imobiliários não são garantidos pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo, de acordo com a Política de Riscos contida no regulamento.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram por nós auditadas, com o relatório de auditoria emitido em 05 de março de 2025, sem modificação de opinião.

## 5. Propriedades para investimento

Direitos reais sobre imóveis

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG") por meio do Instrumento Particular de Garantia de Renda Mínima de Aluguel e Outras Avenças celebrado em 27 de dezembro de 2013 garantiu ao REAG Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII (anteriormente denominado Domo Fundo de Investimento Imobiliário – FII) ("REAG FII") o recebimento de faturamento mensal mínimo no valor de R$ 1.430,62 pela exploração comercial de unidades autônomas, até dezembro de 2016. O contrato de garantia estabeleceu a obrigação da PDG, na situação de ocorrência de inadimplência total ou parcial sobre o faturamento mensal, a pagar ao Fundo no montante equivalente a fração do valor da obrigação de garantia do faturamento mensal, por meio da execução de garantias oferecidas, que consistiam em alienação fiduciária de 5 (cinco) imóveis de matrículas: 5.661, 43.989, 84.721, 135.935 e 140.722.

Em 27 de novembro de 2015 foi firmado 1°aditamento do contrato de garantia entre a PDG e o Fundo, na qual foi estabelecido a constituição de garantias pela PDG, em favor do Fundo como condição para que o Fundo pudesse adquirir cotas de emissão do REAG FII, de propriedade da PDG e Banco Brasil Plural S.A.

Essas garantias foram registradas no Sabugal Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Sabugal FII"), sendo o Fundo e o Mandim Multiestratégia Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior ("Mandim FIM"), únicos cotistas, detentores de 3.422,7421 cotas e 130,99221834 cotas, respectivamente.

O Fundo registrou as cotas do Sabugal FII em contrapartida a conta de resultado "Rendas/despesas de aplicação em cotas de fundos de investimento".

Em função da inadimplência da PDG foi realizada a execução da garantia fiduciária dos imóveis em favor do Fundo.

Em 7 de dezembro de 2015 firmou-se alienação fiduciária entre a API SPE 54 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“API SPE 54”), como outorgante fiduciante e os Fundos e o Mandim FIM, por meio da escritura n° 399.513, registrado no 13° tabelião de notas de São Paulo.

A empresa Horbia Partners Consultoria elaborou o laudo de avaliação imobiliária, emitido em 29 de novembro de 2024, na qual atribuiu o valor total dos imóveis em garantia no montante de R$6.800. Sobre esse montante foi aplicado o percentual de participação correspondente ao Fundo de 20%. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a participação do Fundo nos imóveis é de R$1.360.

O percentual de 20% foi apurado considerando a Opinião Legal, emitida pelos consultores jurídicos do Fundo cotista do Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário.

## 6. Taxa de administração

Pela administração, gestão, controladoria, escrituração e custódia, os prestadores de serviços definidos neste Regulamento farão jus à seguinte remuneração:

Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração, será devida ao Administrador pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 300,00 (trezentos reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pelo Fundo, diretamente aos prestadores de serviço por ele contratados em nome do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Pelos serviços de gestão será devida ao Gestor pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 100,00 (cem reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas, pelo Fundo, diretamente aos prestadores de serviço por ele contratados em nome do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Pelos serviços de custódia, será devida pelo Fundo ao Custodiante uma remuneração equivalente a R$ 100,00 (cem reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

As taxas e remunerações previstas nos parágrafos 1º, 3º e 5º acima serão pagas mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

Na hipótese de extinção do IPCA, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, não sendo permitida, em qualquer hipótese, reajuste que implique na redução do valor da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Custódia.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado o montante de R$ 6 (R$ 6 em 2023) a título de taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram provisionadas despesas a título de taxa de gestão de taxa de custódia.

## 7. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2024, está representado por 431.207,405008 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$20,828838, totalizando R$ 8.982.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2023, está representado por 431.207,405008 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$21,673492, totalizando R$ 9.346.

## 8. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 10.000 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descrito no Regulamento do Fundo. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

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

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

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

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 30, Parágrafo 1º, inciso (ii) do Regulamento do Fundo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou, (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
II - York & Partners Fair Oppinion Consultoria; ou
III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram emitidas cotas.

**b) Resgate de cotas**

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve resgate de cotas pelo Fundo.

## 9. Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a distribuição de rendimentos no montante de R$ 6 (R$ 0, em 2023).

## 10. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;

ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 11. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração: Reag Trust DTVM S.A.
Gestão: Reag Portfolio Solutions Ltda.
Custódia: Reag Trust DTVM S.A.
Tesouraria: Reag Trust DTVM S.A.
Escrituração de cotas: Reag Trust DTVM S.A.
Controladoria: Reag Trust DTVM S.A.

## 12. Rentabilidade do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor patrimonial da cota do Fundo obteve uma variação conforme quadros a seguir:

| | Patrimônio líquido médio | Valor da cota (R$) | Rentabilidade % |
|---|---|---|---|
| Em 31/12/2024 | 9.105 | 20,828838 | (3,90) |
| Em 31/12/2023 | 8.886 | 21,673492 | (5,82) |

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

## 13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão assim demonstrados:

| | 31/12/2024 | Encargos % s/ PL | 31/12/2023 | Encargos % s/ PL |
|---|---|---|---|---|
| **Patrimônio líquido médio** | **9.105** | | **8.886** | |
| **Despesas** | **(229)** | **2,52%** | **(223)** | **2,52%** |
| Despesas de prestação de serviços | (193) | 2,11% | (173) | 1,95% |
| Auditoria | (15) | 0,16% | (5) | 0,06% |
| Despesas de impostos | (9) | 0,09% | (31) | 0,35% |
| Taxa de administração | (6) | 0,07% | (6) | 0,07% |
| Taxa de fiscalização - CVM | (5) | 0,05% | (5) | 0,06% |
| Taxa Anbima | (1) | 0,01% | (1) | 0,01% |
| Consultoria imobiliária | - | 0,00% | (3) | 0,03% |
| Outras despesas | (1) | 0,01% | - | 0,00% |

## 14. Fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

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

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

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

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

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social –

"COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 15. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar 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, conforme inciso II do Artigo 24 do Regulamento do Fundo.

## 16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria externa relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 17. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

## 18. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

| Despesa | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (6) | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31.12.2024 |
| Taxa de administração | (6) | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31.12.2023 |

| Exigibilidade | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | 1 | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31.12.2024 |
| Taxa de administração | 1 | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31.12.2023 |

## 19. Deliberações em assembleia

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 16 de maio de 2024, o cotista presente aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: i. as Demonstrações Financeiras do Fundo, bem como o parecer do auditor independente, emitido com ressalva, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; e ii. a autorização para que a Administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 20 de dezembro de 2024, os cotistas presentes aprovaram, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a substituição da gestora do Fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a ser prestados pela Reag Portfolio Solutions Ltda.; (ii) segregação das taxas de administração, gestão e custódia previstas no regulamento do Fundo, em adaptação à Resolução CVM 175, e a inclusão do índice de correção IPCA; (iii) consolidar o regulamento do Fundo, para contemplar as alterações decorrentes dos itens (i) e (ii); (iv) aprovar que a parcela do patrimônio que, temporariamente, não estiver aplicada em ativos imobiliários, pode ser aplicada em cotas dos fundos Reag Referenciado DI Cash II FIRF (CNPJ/MF 55.897.551/0001-91) e Money Market FIRF (CNPJ/MF 43.740.839/0001-79); (v) a autorização para que a Administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações, caso aprovadas.

## 20. Fatos relevantes

### a) Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

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

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

### b) Resolução CVM 200

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

## 21. Eventos subsequentes

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

**Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
**Administradora**

| | |
|---|---|
| **Marcos Ferreira Costa** | **João Marcelo Silva Fevereiro** |
| Diretor responsável | Contador CRC SP-260152/O-3 |

***