# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ
# CNPJ: 34.509.007/0001-55

**Administrado pela REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
**CNPJ: 34.829.992/0001-86**

## Demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**
**e Relatório do auditor independente**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**CNPJ: 34.509.007/0001-55**

**Administrado pela REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
**CNPJ: 34.829.992/0001-86**

**Demonstrações contábeis**
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Conteúdo**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

Balanço patrimonial.....4

Demonstração do resultado.....5

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....6

Demonstração dos fluxos de caixa.....7

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....8

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**Aos**
**Cotistas e à Administradora do**
**Fundo de Investimento Imobiliário Japurá**
**São Paulo – SP**

## Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Japurá ("Fundo")**, administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Fundo de Investimento Imobiliário Japurá**, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis do Fundo.

## Base para abstenção de opinião

(1.) Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui empreendimento imobiliário, cujos controles indicavam com 184 unidades, avaliado pelo montante de R$ 93.118 mil, que representa 73,38% do patrimônio do Fundo naquela data. Todavia, até à emissão deste relatório não recebemos laudos de avaliação atualizados. Como consequência, não nos foi possível concluir o impacto nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024;

(2.) Durante o exercício de 2024, notamos a ocorrência de baixa de unidades no montante de R$ 36.545 mil. Todavia, recebemos apenas documentação suporte parcial para estas operações, ou seja, 13 contratos representando R$ 6.807 mil. Todavia, não registrados no resultado do exercício.

(3.) Ainda identificamos o montante de R$ 249 mil, decorrente de alienação imobiliária de uma unidade, indevidamente reconhecido como receita de aluguel;

(4.) Até o final de nossos trabalhos, não recebemos cartas de representação e/ou resposta de assessores jurídicos do Fundo.

(5.) O Fundo abriga a operação de locação de imóveis na modalidade de curtíssimo prazo (diárias de aluguel), cuja administração é realizada por operadores especializados no mercado. Todavia, até o final de nossos trabalhos não recebemos contratos entre o Fundo e estes operadores, de forma a evidenciar a responsabilidade sobre a gestão

destes ativos locáveis, bem como sobre a origem dos recursos recebidos dos locatários.

Como consequência, dos itens (1.) a (5.) acima, não nos foi possível concluir sobre a adequação das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

**Outros assuntos**

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e emitimos nosso relatório, em 28 de março de 2024, com abstenção de opinião, pelos seguintes assuntos: "**(1.)** conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui empreendimento imobiliário com 185 unidades, avaliado pelo montante de R$ 129.663mil, que representa 85,27% do patrimônio do fundo naquela data. Todavia, até à emissão deste relatório, não foi praticável revisar a totalidade das respectivas matrículas atualizadas dos imóveis em que constasse o Fundo como proprietário. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; **(2.)** Até o final de nossos trabalhos, não recebemos cartas de representação e/ou resposta de assessores jurídicos do fundo, **(3.)** Também por consequência dos assuntos mencionados nos parágrafos (1.) e (2.) acima, não foi praticável avaliar a adequação nas demonstrações contábeis das seguintes rubricas, apresentadas cumulativamente da demonstração do resultado do exercício, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em milhares de reais: Até o final de nossos trabalhos, não recebemos cartas de representação e/ou resposta de assessores jurídicos do fundo, (3.) Também por consequência dos assuntos mencionados nos parágrafos (1.) e (2.) acima, não foi praticável avaliar a adequação nas demonstrações contábeis das seguintes rubricas, apresentadas cumulativamente da demonstração do resultado do exercício, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em milhares de reais:

| | |
|---|---|
| (a) Ajuste ao valor justo (nota 6.ii) | 82.253 |
| (b) Receitas de aluguéis | 9.656 |
| (c) Despesas de manutenção e conservação bens | (2.413) |
| (d) Despesas tributárias | (583) |
| (e) Despesas de condomínio | (1.741) |
| (f) Demanda Judiciais (receita) | 5.023 |

Como consequência, dos itens (1.) a (3.) acima, não nos foi possível concluir sobre a adequação das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023."

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

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

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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação 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.

**São Paulo, 25 de março de 2025**



**Edmilson Dias de Miranda**
**Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0**
**YPC Auditun S Auditoria Independente S/S**
**CRC 2SP034.906/O-3**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**CNPJ nº 34.509.007/0001-55**
**(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)***

| | Em 31 de dezembro de 2024 | | Em 31 de dezembro de 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Mercado/realização** | **% sobre o PL** | **Mercado/realização** | **% sobre o PL** |
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | **35.652** | **28,10%** | **22.474** | **14,78%** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **4.967** | **3,91%** | **6.046** | **3,98%** |
| **Disponibilidade** | **4.162** | **3,28%** | **33** | **0,02%** |
| Banco conta movimento | 4.162 | 3,28% | 33 | 0,02% |
| **Cotas de fundos de investimento** | **804** | **0,63%** | **6.013** | **3,95%** |
| Reag Referenciado DI Cash II FIRF | 783 | 0,62% | - | 0,00% |
| Money Market FIRF | 22 | 0,02% | 6.013 | 3,95% |
| **Outras operações** | **30.586** | **24,10%** | **16.428** | **10,80%** |
| Outros valores a receber | 30.586 | 24,10% | 16.428 | 10,80% |
| **Valores a receber** | **99** | **0,08%** | **-** | **0,00%** |
| Valores recebidos a identificar | 99 | 0,08% | - | 0,00% |
| **Não Circulante** | **93.118** | **73,38%** | **129.663** | **85,27%** |
| **Realizável a Longo Prazo** | **93.118** | **73,38%** | **129.663** | **85,27%** |
| **Propriedade para investimento** | **93.118** | **73,38%** | **129.663** | **85,27%** |
| Imóveis para renda | 93.118 | 73,38% | 129.663 | 85,27% |
| **Total do ativo** | **128.769** | **101,48%** | **152.137** | **100,05%** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | **1.873** | **1,48%** | **72** | **0,05%** |
| Taxa de administração | 49 | 0,04% | 48 | 0,03% |
| Auditoria | 22 | 0,02% | 22 | 0,01% |
| Despesas diversas | 1 | 0,00% | 2 | 0,00% |
| Valores recebidos a identificar | 1.800 | 1,42% | - | 0,00% |
| **Total do passivo** | **1.873** | **1,48%** | **72** | **0,05%** |
| **Patrimônio líquido** | **126.897** | **100,00%** | **152.065** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | **128.769** | **101,48%** | **152.137** | **100,05%** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**CNPJ nº 34.509.007/0001-55**
**(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstração de resultados**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

| *(Valores expressos em milhares de reais)* | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Propriedades para investimento** | **4.460** | **87.172** |
| Rendas de alugueis | 8.296 | 9.656 |
| Lucro na venda de imóveis | 369 | - |
| Despesas de condomínio | (4.070) | (1.741) |
| Ajuste ao valor justo | - | 82.253 |
| Despesas de manutenção e conservação de bens | - | (2.413) |
| Despesas tributárias | (135) | (583) |
| **Ativos financeiros de natureza não imobiliária** | **93** | **147** |
| Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento | 93 | 147 |
| **Outras rendas operacionais** | **55** | **5.024** |
| Demandas judiciais | (21) | 5.023 |
| Outras receitas operacionais | 76 | 1 |
| **Outras Receitas/Despesas** | **(1.584)** | **(662)** |
| Taxa de gestão | (987) | - |
| Taxa de administração | (347) | (391) |
| Despesas com consultoria | (145) | (160) |
| Despesas com cartório | (29) | - |
| Despesas de prestação de serviços | (26) | - |
| Taxa de fiscalização - CVM | (20) | (13) |
| Auditoria | (11) | (12) |
| Outras despesas | (18) | (86) |
| **Resultado Líquido do Exercício** | **3.025** | **91.681** |
| Quantidade de cotas | 772.497 | 772.497 |
| **Resultado Líquido por cota (em reais)** | 3,92 | 118,68 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**CNPJ nº 34.509.007/0001-55**
**(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 integralizadas amortizadas | Custo de emissão | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2022** | **74.740** | **(2.345)** | **(4.665)** | **67.730** |
| Distribuição de resultado | (7.346) | - | - | (7.346) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | 91.681 | 91.681 |
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **67.394** | **(2.345)** | **87.016** | **152.065** |
| Amortização de cotas | (28.193) | - | - | (28.193) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | 3.025 | 3.025 |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | **39.201** | **(2.345)** | **90.041** | **126.897** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**CNPJ nº 34.509.007/0001-55**
**(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**
**Demonstração do fluxo de caixa**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| **Resultado líquido do exercício** | **3.025** | **91.681** |
| Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa | | |
| Ajuste a valor justo das propriedades para investimento | - | (82.253) |
| Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento | (93) | (147) |
| **Resultado ajustado** | **2.931** | **9.281** |
| Fundo de investimento em renda fixa | 5.302 | (4.598) |
| (Aumento)/redução de outros valores a receber | (14.158) | (16.428) |
| (Aumento)/redução de valores a receber | (99) | - |
| Aumento/(redução) em outros valores a pagar | 1.801 | 20 |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **(4.223)** | **(11.725)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Propriedade para investimento | 36.545 | 19.090 |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **36.545** | **19.090** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Amortização de cotas | (28.193) | - |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas | - | (7.346) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(28.193)** | **(7.346)** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **4.129** | **19** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 33 | 14 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 4.162 | 33 |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **4.129** | **19** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Japurá ("Fundo"), foi constituído em 18 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 19 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 12º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos prioritariamente na aquisição dos imóveis-alvo, conforme política de investimento divulgada no regulamento do 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 Portfolio Solutions Ltda. (Gestora).

## 2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela 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

### 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.

**3.5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

**3.6. 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

**3.7 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.

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

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

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

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

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

| Aplicações | Liquidez | 2024 Valor justo | 2023 Valor justo |
|---|---|---|---|
| Disponibilidades | Depósito a vista | 4.162 | 33 |
| Cotas de fundos de investimento | Imediata | 804 | 6.013 |
| **Total** | | **4.967** | **6.046** |

## 5. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2024, os créditos a receber por conta de alienação de unidades imobiliárias R$ 30.586 (R$ 16.428, em 2023).

## 6. Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

| Imóvel | Área (m²) | Saldo em 31/12/2024 | Saldo em 31/12/2023 |
|---|---|---|---|
| Ed. José Pires Oliveira Dias- Bela Cintra | 7.994,93 | 93.118 | 129.663 |

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

| Descrição | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **129.663** | **66.550** |
| Venda de imóveis | (36.545) | - |
| Valorização | - | 82.253 |
| **Saldo final** | **93.118** | **129.663** |

### a) Característica e valor justo da propriedade para investimento

Em 19 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda das unidades autônomas integrantes do Edifício José Pires Oliveira Dias. O Edifício, classificado como propriedade para investimento, foi registrado ao seu custo de aquisição acrescidos dos gastos adicionais para aquisição. Na mesma data foi pago o montante de R$ 43.000, acrescido de ITBI no valor de R$ 1.860, restando saldo remanescente a pagar de R$ 4.000, o custo total das unidades foi de 48.860.

O Imóvel está localizado na Rua Bela Cintra nº 1.032, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, formado por uma torre com 185 unidades, sendo as matrículas de cada unidade registradas no cartório 13° Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui

terreno com área total de 1.223,64 m² e área total construída de 7.994,93 m², o imóvel encontra-se disponível para locação após as obras de retrofit que foram encerradas em outubro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2023, as propriedades para investimento foram avaliadas pela consultoria especializada Send Service e Engenharia Ltda., que para obtenção do valor justo da propriedade, utilizaram o método direto comparativo de dados do mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares.

Em 31 de dezembro de 2024, não houve avaliação do valor justo do imóvel.

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

## 8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante os cuidados a serem empregados pela GESTORA na implantação da Política de Investimentos descrita neste Regulamento, tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

a) Principais fatores de riscos:

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

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

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

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

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

Risco de 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 de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

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

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 ao pagamento 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 a Administradora 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 às cotistas propriedades diretas 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.

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

## 9. 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$ 126.897, representado por 772.497 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 164,268365.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido é de R$ 152.065, representado por 772.497 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 196,848344.

## 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão de cotas

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

Da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 800.000 cotas de série única, totalizando até R$ 80.000. Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, nas datas de liquidação será R$ 100 (cem reais) por cota. 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.

O valor mínimo de aquisição por investidor será de R$ 1 (um mil reais), enquanto não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve integralização/emissão de cotas.

### b) Resgate de cotas e amortização de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

A Administradora poderá realizar amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, somente se aprovado em Assembleia de Geral de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortização de cotas no montante de R$ 28.193 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização e/ou resgate de cotas)."

## 11. Negociação de cotas

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

## 12. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve distribuição de resultados (R$ 7.346 em 2023).

## 13. 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).

## 14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração: Reag Trust DTVM S.A.
Gestão: Reag Trust Administradora de Recursos 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.

## 15. Rentabilidade do fundo

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 exercício:

| Data | Patrimônio líquido médio | Valor patrimonial da cota | Rentabilidade do Fundo |
|---|---|---|---|
| 31 de dezembro de 2024 | 142.313 | 772.497,180658 | 392.332,65 |
| 31 de dezembro de 2023 | 93.015 | 196,848344 | 124,49 |

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

## 16. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 14, são os seguintes:

| | 31/12/2024 | % PL médio | 31/12/2023 | % PL médio |
|---|---|---|---|---|
| **Patrimônio Líquido Médio** | **142.313** | | **93.015** | |
| Taxa de gestão | (987) | (0,69) | - | - |
| Taxa de administração | (347) | (0,24) | (391) | (0,42) |
| Despesas com consultoria | (145) | (0,10) | (160) | (0,17) |
| Despesas com cartório | (29) | (0,02) | - | - |
| Despesas de prestação de serviços | (26) | (0,02) | - | - |
| Taxa de fiscalização - CVM | (20) | (0,01) | (13) | (0,01) |
| Auditoria | (11) | (0,01) | (12) | (0,01) |
| Outras despesas | (18) | (0,01) | (86) | (0,09) |
| **Total** | **(1.584)** | **(1,09)** | **(662)** | **(0,70)** |

## 17. Remuneração da administração e gestão

### a) Taxa de administração e gestão

Pela prestação das atividades de administração, gestão da carteira 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 à Administradora, uma remuneração mensal mínima de R$ 20 (vinte mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva pelo IBGE -IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). Até 31 de março de 2023, o valor mínimo devido pelo Fundo era de R$ 8 (oito mil reais) mensais.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 347 (R$ 391 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 987 (não foram provisionadas despesas de taxa de gestão em 2023).

**b) Taxa de performance**

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

## 18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período 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

## 19. Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

## 20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:**

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Propriedades para investimento | - | - | 93.118 | 93.118 |
| **Total do Ativo** | **-** | **-** | **93.118** | **93.118** |

**b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:**

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Propriedades para investimento | - | - | 129.663 | 129.663 |
| **Total do Ativo** | **-** | **-** | **129.663** | **129.663** |

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 5 (Propriedades para investimento).

## 21. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 | (347) | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2024 |
| Taxa de gestão | (987) | Reag Portfólio Solutions Ltda. | Gestora | 31/12/2024 |

| Exigibilidade | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | 49 | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2024 |
| Taxa de gestão | - | Reag Portfólio Solutions Ltda. | Gestora | 31/12/2024 |

| Despesa | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (391) | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2023 |
| Taxa de gestão | - | Reag Portfólio Solutions Ltda. | Gestora | 31/12/2023 |

| Exigibilidade | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | 48 | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2023 |
| Taxa de gestão | - | Reag Portfólio Solutions Ltda. | Gestora | 31/12/2023 |

## 22. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de fevereiro de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo no valor líquido de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de março de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo no valor líquido de R$ 2.311.217,11 (dois milhões, trezentos e onze mil, duzentos e dezessete reais e onze centavos), a ser realizada em até 3 (dois) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de abril de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo no valor líquido de R$1.475.023,20 (um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil e vinte e três reais e vinte centavos), a ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de maio de 2024, o cotista presente aprovar, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) A contratação do escritório Goffi Advogados para a defesa dos interesses do Fundo nos autos da Ação Cível nº 1015928-28.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 20ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (ii) A autorização para que o Fundo, devidamente representado pela sua Administradora dê o aceite na Proposta, datada de 24 de abril de 2024, outorgar procuração em nome do Fundo e demais documentos necessários ao fiel deslinde da ação mencionada; e (iii) A autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários para a efetivação das deliberações aprovadas neste instrumento.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de maio de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas de principal do Fundo no valor líquido de R$ 1.512.958,49 (um milhão quinhentos e doze mil novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e nove centavos), a ser realizada em até 3 (dois) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de junho de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas de principal do Fundo no valor líquido de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais, a ser realizada em até 3 (dois) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 16 de julho de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor no valor líquido de R$ 1.165.659,20 (um milhão e cento e sessenta cinco mil e seiscentos e cinquenta e nove reais e vinte centavos), a ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de agosto de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor no valor líquido de R$ 1.587.596,5 (um milhão, quinhentos e oitenta e sete mil, quinhentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de setembro de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor no valor líquido de R$ 1.709.247,00 (um milhão e setecentos e nove mil e duzentos e quarenta e sete reais), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de outubro de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor no valor líquido de R$ 3.659.194,14 (três milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, cento e noventa e quatro reais e quatorze centavos), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 14 de novembro de 2024, o cotista aprovou, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor no valor líquido de R$ 7.397.581,00 (sete milhões, trezentos e noventa e sete mil e quinhentos e oitenta e um reais), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 12 de dezembro de 2024, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 1.874.147,00 (um milhão, oitocentos e setenta e quatro mil e cento e quarenta e sete reais), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

## 23. Fato Relevantes

**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.

## 23. Eventos subsequentes

Em Assembleia de Cotistas realizada em 15 de janeiro de 2025, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 3.657.946,62 (três milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e seis reais e sessenta e dois centavos), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 21 de janeiro de 2025, o Cotista presente aprovou, por unanimidade de votos: a substituição da gestora do Fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a ser prestados pela REAG PORTFOLIO SOLUTIONS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.954.141/0001-70, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 21244, expedido pela CVM em 26 de setembro de 2023; a segregação das taxas de administração, gestão e custódia previstas no regulamento do Fundo, em adaptação à Resolução CVM 175, passando a vigorar nos seguintes termos: Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração, será devida à ADMINISTRADORA pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a partir 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 (“Taxa de Administração”). A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pelo Fundo, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa. Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão será devida à GESTORA pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a partir 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 (“Taxa de Gestão”). A GESTORA pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas, pelo Fundo, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa. Taxa de Custódia. Pelos serviços de custódia, será devida pelo Fundo ao CUSTODIANTE uma remuneração equivalente a R$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a partir 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 (“Taxa de Custódia”). As taxas e remunerações previstas nas alíneas a, b e c 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. (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 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA (CNPJ/MF 55.897.551/0001-91) e MONEY MARKET FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA (CNPJ/MF 43.740.839/0001-79), ambos geridos por entidades relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo, ficando tais atos, nos termos do artigo 31, inciso V, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, expressamente aprovados, observando-se, entretanto, os limites de enquadramento da carteira nos termos do Regulamento do Fundo. Ficam ratificados pelos cotistas os atos praticados pela Gestora/Administradora até a presente data envolvendo aplicações nos termos acima; (v) a autorização para que a Administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações, caso aprovadas.

**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 |

***