Tarumã Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 41.650.319/0001-40)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Tarumã Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
Tarumã Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Tarumã 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Tarumã 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 imobiliário.

Base para opinião

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

Transferência de propriedade na matrícula do imóvel adquirido pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 a matrícula do imóvel ainda não contemplava a transferência da respectiva propriedade ao patrimônio do Fundo, em decorrência de trâmites burocráticos inerentes ao processo de transferência. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

I) Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R$ 160.250 mil em propriedade para investimento (99,83% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo. Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem: (i) verificação dos documentos das propriedades para investimento: matricula atualizada e escritura do imóvel; (ii) na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (iv) na avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo, bem como do prestador de serviço responsável pela elaboração do material utilizado para mensuração do valor justo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

II) Receitas com aluguéis

Conforme demonstração do resultado às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o saldo de receita com aluguéis é de R$ 21.897 mil. Consideramos o reconhecimento de receita sobre o contrato de locação como um principal assunto de auditoria pela representatividade dessa receita em relação ao resultado do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre o contrato de locação incluíram, mas não foram limitados a: (i) análise da adequação e aderência das práticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos; (ii) leitura e análise do contrato de locação; (iii) recálculo da receita de aluguéis do exercício; e (iv) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora do Fundo em notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

TARUMÃ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.650.319/0001-40
(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 - R$)

	Notas	Em 31 de dezembro de 2024		Em 31 de dezembro de 2023	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**386**	**0,24%**	**122**	**0,08%**
Disponibilidade		**385**	**0,24%**	**69**	**0,04%**
Banco conta movimento		385	0,24%	69	0,04%
Cotas de fundos de investimento	**4**	**1**	**0,00%**	**53**	**0,04%**
Reag Referenciado DI Cash II FIRF		1	0,00%	-	0,00%
Money Market FIRF		-	0,00%	53	0,04%
Não Circulante		**160.250**	**99,83%**	**158.000**	**99,96%**
Realizável a Longo Prazo		**160.250**	**99,83%**	**158.000**	**99,96%**
Propriedade para investimento	**5**	**160.250**	**99,83%**	**158.000**	**99,96%**
Imóveis		160.250	99,83%	158.000	99,96%
Total do ativo		**160.636**	**100,07%**	**158.122**	**100,04%**
Passivo					
Circulante		**120**	**0,07%**	**55**	**0,03%**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**120**	**0,07%**	**55**	**0,03%**
Taxa de administração		52	0,03%	24	0,02%
Taxa Anbima		-	0,00%	-	0,00%
Valores recebidos a identificar		68	0,04%	31	0,02%
Total do passivo		**120**	**0,07%**	**55**	**0,03%**
Patrimônio líquido	**7**	**160.516**	**100,00%**	**158.067**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**160.636**	**100,07%**	**158.122**	**100,03%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TARUMÃ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.650.319/0001-40
(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 - R$, exceto o resutlado por cota)

	Notas	2024	2023
Propriedades para Investimento		**24.147**	**42.461**
Rendas de alugueis		21.897	19.961
Ajuste a valor justo	**5**	2.250	22.500
Cotas de fundos de investimento		**(19)**	**43**
Reconhecimento de ganhos/perdas		(19)	43
Outras Receitas/Despesas	**14**	**(308)**	**(398)**
Despesas com manutenção e conservação de imoveis		(53)	-
Taxa de administração	**6**	(267)	(291)
Taxa de fiscalização - CVM		(20)	(20)
Despesa com auditoria		(15)	(13)
Despesas de serviços de sistema financeiro		(11)	(10)
Taxa Anbima		(4)	(3)
Consultoria jurídica		-	(36)
Despesas de impostos		-	(10)
Despesas com laudo de avaliação		-	(8)
Outras despesas		(6)	(5)
Outras receitas operacionais		68	-
Reembolso de despesas		1	-
Resultado Líquido do Exercício		**23.820**	**42.107**
Quantidade de cotas	**7**	272.547	272.547
Resultado por cota		87,3991	154,4934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TARUMÃ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.650.319/0001-40

(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 - R$)

	Cotas subscritas e integralizadas	Cotas amortizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	**9.394**	**(852)**	**96.649**	**105.191**
Integralização de cotas no exercício (nota n° 08)	14.835	-	-	14.835
Distribuição de lucros (nota n° 09)	-	(4.066)	-	(4.066)
Resultado líquido do exercício	-	-	42.107	42.107
Em 31 de dezembro de 2023	**24.229**	**(4.918)**	**138.756**	**158.067**
Distribuição de lucros (nota n° 09)	-	(21.371)	-	(21.371)
Resultado líquido do exercício	-	-	23.820	23.820
Em 31 de dezembro de 2024	**24.229**	**(26.289)**	**162.576**	**160.516**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TARUMÃ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.650.319/0001-40
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	21.897	19.961
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(11.093)	(15.545)
Resgate de cotas de fundo de investimento	11.127	15.907
Pagamento de taxa de administração	(240)	(288)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	**(20)**
Pagamento do sistema financeiro	(11)	(10)
Despesa com manutenção e conservação	(53)	-
Demais recebimentos e pagamentos	80	(45)
Caixa líquido das atividades operacionais	**21.687**	**19.960**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis	-	(30.722)
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**(30.722)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	-	14.835
Distribuição de rendimentos para os cotistas - nota n° 09	(21.371)	(4.066)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(21.371)**	**10.769**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**316**	**7**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	69	63
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	385	69
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**316**	**7**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Tarumã Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 25 de junho de 2021 e iniciou suas atividades em 28 de junho de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é regido pelo regulamento ("Regulamento"), pela Resolução 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem como público-alvo investidores qualificados, destinado exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo Gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o Gestor, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

O Fundo tem por objetivo conferir rentabilidade aos seus cotistas como objeto a exploração das atividades de:

I. Preponderantemente, locação, cessão dos direitos de superfície e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e
II. A compra e venda ou permuta de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição dos Imóveis-Alvo.

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Trust Administradora de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 31 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 financeiras 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 financeiras

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 do resultado do exercício em Cotas de fundos de investimento – reconhecimento de ganhos/perdas 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 avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva. A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido. Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez. A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

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. Cotas de fundos de investimento

	Valor de mercado		
Cotas de fundos de investimento	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**Faixa de vencimento**
Reag Referenciado DI Cash II FIRF	1	-	Não aplicável
Money Market FIRF	-	53	Não aplicável
Total	**1**	**53**	

REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA – 55.897.551/0001-91

O REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO 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”). O Fundo iniciou suas atividades em15 de julho de 2024.

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 neste regulamento e na legislação em vigor.

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

Money Market Fundo de Investimento Renda Fixa - 43.740.839/0001-79

O Money Market Fundo de Investimento Renda Fixa ("Fundo") foi constituído em 16 de novembro de 2021, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas atividades em 24 de novembro do mesmo ano.

O Fundo tem como objetivo buscar superar constantemente a variação do CDI, sempre procurando os menores riscos nas operações que realiza, sem compromisso de concentração em nenhum fator em especial, observadas as limitações previstas no Regulamento do Fundo e na legislação em vigor.

O Fundo destina-se a receber aplicações de investidores classificados como profissionais.

As demonstrações financeiras do Fundo na data-base de 30 de junho de 2023 foram auditada pela PWC e aprovadas em 10 de outubro de 2023, sem ressalva.

5. Propriedades para investimento

	Saldo em 31/12/2023	Valor de aquisição	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Imóveis	158.000	-	2.250	160.250
Total	**158.000**	**-**	**-**	**160.250**

	Saldo em 31/12/2022	Valor de aquisição	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2023
Imóveis	135.500	-	22.500	158.000
Total	**135.500**	**-**	**22.500**	**158.000**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo adquiriu o imóvel, localizado no estado do Amazonas, situada na Avenida Margarita, nº 1.359, Cidade Nova, na cidade de Manaus/AM. Com terreno com área de 21.847,87 m², sendo uma área construída de 30.837,64 m², conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 52.563 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus, Estado do Amazonas.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada Horbia Partners Consultoria, registrada no CREA – SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Esta avaliação está sob a responsabilidade técnica do Tecnólogo César Eduardo Caputo – CREA 5060169976 e a Horbia sob a responsabilidade técnica geral da Arquiteta e Urbanista Camila Cristhiana Batetucci - CAU nº A49557-3.

Os profissionais dessa consultoria possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

Para o trabalho em questão foi adotado o método da Renda (ou Fluxo de caixa descontado) para identificar o valor presente do Empreendimento. O método identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário. Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual foi calculado o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (custos relacionados à implantação), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela HORBIA. As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

Adicionalmente reforçamos que por motivos burocráticos a transferência de propriedade do Imóvel para o Fundo ainda está em andamento.

Metodologia do valor justo

Em shoppings centers maturados e consolidados são normais que suas avaliações se deem por 3 formas de cálculos (Fluxo de Caixa da Projeção das Receitas, Despesas e Investimento, Fluxo de Caixa da Projeção da Receita Líquida Distribuída, Base “Yield”), entretanto, como o empreendimento já está maturado, analisaremos apenas através do fluxo de caixa da Projeção da Receita, Despesas e Investimentos.

Nossas análises consideraram períodos de 10 anos, ocorrendo à venda no 10 º ano. (Capitalizado).

Não consideramos índices inflacionários e, portanto, todas nossas análises podem ser consideradas em “Reais da Base”.

Consideramos em nossas análises 3 cenários, os quais foram tratados através de uma análise cruzada, ou seja, variamos todas as premissas ao mesmo tempo gerando grau de confiança e proximidade com o potencial real.

Após todas nossas análises e considerações de premissas, calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base nas taxas de desconto entre 11% e 13% ao ano, sendo vendido o empreendimento a uma taxa de 12,50% ao ano no 10 º ano.

Após todas as análises e considerações chegou-se à faixa de valores entre 156.155 e 164.500.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado na data de dezembrode 2024 em: 160.250 (158.000 em 2023).

6. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, custódia, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, serviços de cobrança e assessoria legal, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma dos Parágrafos abaixo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas os demais no 2º (segundo) dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 21 , com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir da primeira integralização, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Não será devida ao Administrador nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo o Gestor, seja paga aos mesmos diretamente pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total devido pelo Fundo a título de Taxa de Administração.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

As despesas com taxa de administração no exercício findo de 31 de dezembro de 2024 foram de R$ 267 (R$ 291 em 2023).

7. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2024, está representado por 272.547,367214 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 588,948342, totalizando R$ 160.516.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2023, está representado por 272.547,367214 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$579,960183, totalizando R$ 158.067.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de cotas (32.289,502132 cotas no montante de R$ 14.835 em 2023).

b) Resgate de cotas

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

9. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2024	2023
Resultado contábil	**23.820**	**42.107**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Ajuste a valor justo	(2.250)	(22.500)
Despesas por competência não registradas pelo caixa	52	24
Reeinvestimento - pagamento do Imóvel	-	(30.722)
(=) Resultado ajustado	**21.622**	**(11.091)**
Rendimentos a distribuir – 95%	20.541	-
Provisão de dividendos a pagar	**21.371**	**4.066**
Rendimentos pagos no exercício corrente	(21.371)	(4.066)
(=) Saldo pendente de distribuição	**-**	**-**

Em 31 de dezembro de 2024, houve distribuição de dividendos no montante de R$ 21.371 (em 2023 foram distribuídos R$ 4.066).

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, 100 (cem) cotistas;

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).

Come cotas

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

i. No último dia dos meses de maio e novembro; ou
ii. Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

11. Alterações no regulamento

Não houve deliberação de atas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

12. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria, custódia e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

13. 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:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo %
Exercício findo em 31.12.2024	158.559	588,948343	1,55

Data	Valor da cota (R$)	Rentabilidade em %		PL médio
		Mensal	Acumulada	
31/12/2023	579,960183			
31/01/2024	582,557146	0,45	0,45	158.573
29/02/2024	580,713974	(0,32)	0,13	158.809
31/03/2024	580,035754	(0,12)	0,01	158.638
30/04/2024	580,046875	0,00	0,01	158.242
31/05/2024	580,740383	0,12	0,13	158.348
30/06/2024	581,247880	0,09	0,22	158.647
31/07/2024	581,871489	0,11	0,33	158.723
31/08/2024	581,134105	(0,13)	0,20	158.686
30/09/2024	580,311848	(0,14)	0,06	158.294
31/10/2024	580,650108	0,06	0,12	158.351
30/11/2024	580,071685	(0,10)	0,02	158.563
31/12/2024	588,948343	1,53	1,55	158.875

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

14. Encargos debitados ao Fundo

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

	2024	% s/ PL médio	2023	% s/ PL médio
Despesas com manutenção e conservação de imoveis	(53)	(0,03)	-	-
Taxa de administração	(267)	(0,17)	(291)	(0,23)
Taxa de fiscalização - CVM	(20)	(0,01)	(20)	(0,02)
Despesa com auditoria	(15)	(0,01)	(13)	(0,01)
Despesas de serviços de sistema financeiro	(11)	(0,01)	(10)	(0,01)
Taxa Anbima	(4)	(0,00)	(3)	(0,00)
Consultoria jurídica	-	-	(36)	(0,03)
Despesas de impostos	-	-	(10)	(0,01)
Despesas com laudo de avaliação	-	-	(8)	(0,01)
Outras despesas	(6)	(0,00)	(5)	(0,00)
Outras receitas operacionais	68	0,04	0	0,00
Reembolso de despesas	1	0,00	-	-
Total	**(308)**	**(0,19)**	**(398)**	**(0,32)**
Patrimônio líquido médio	**158.559**		**125.427**	

15. 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.

16. 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.

17. 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 financeiras 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.

18. 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.

19. Demonstrativo do 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
Cotas de fundos de investimento	-	1	-	1
Propriedades para investimento	-	-	160.250	160.250
Total do ativo	**-**	**1**	**160.250**	**160.251**

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
Cotas de fundos de investimento	-	53	-	53
Propriedades para investimento	-	-	158.000	158.000
Total do ativo	**-**	**53**	**158.000**	**158.053**

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

20. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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	(267)	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora	31/12/2024
Taxa de administração	(291)	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora	31/12/2023

Exigibilidade	Saldo	Instituição	Relacionamento	Exercício
Taxa de administração	52	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora	31/12/2024
Taxa de administração	24	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora	31/12/2023

21. Fato Relevantes

Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022

Em 23 de dezembro de 2022, foi publicado pela CVM a Resolução nº 175, conforme alterada pelas Resoluções CMV nº 181/23, nº 184/2023 e nº 187/2023, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

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.

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.

22. Deliberações em assembleia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não ocorreram deliberações em assembleia.

23. Eventos subsequentes

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

***