CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.920.018/0001-53

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

Demonstrações contábeis

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

CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:13.920.018/0001-53

Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 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.....5

Demonstração do resultado.....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa.....8

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Cica Jundiaí Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Cica Jundiaí Fundo de Investimento Imobiliário ("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.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Cica Jundiaí 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 nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto

grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos laudos de avaliação emitidos por consultoria independente e especializada, quanto a metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pelo Administrador do Fundo. Também analisamos a sensibilidade das premissas adotadas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Ênfase

Insuficiência de caixa
O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Nossa opinião não contém modificação em relação a este assunto.

Outros Assuntos

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, e emitimos nosso relatório em 15 de março de 2024, com abstenção de opinião pelo seguintes motivos: “Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía imóvel registrado pelo montante de R$ 117.799 mil, equivalentes a 100,74% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, até à emissão deste relatório, não tivemos acesso a laudos de avaliação independente para este ativo. 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.”

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

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

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

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

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

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

•. Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 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

CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIEMNTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.920.018/0001-53
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024		2023	
	Mercado / realização	**% sobre o PL**	**Mercado / realização**	**% sobre o PL**
Ativo				
Circulante	**618**	**0,76**	**773**	**0,67**
Disponibilidade	**54**	**0,07**	**55**	**0,05**
Banco conta movimento	54	0,07	55	0,05
Cotas de fundos de investimento	**539**	**0,66**	**718**	**0,61**
Cotas de fundo multimercado	539	0,66	718	0,61
Outros créditos	**24**	**0,03**	**-**	**-**
Outros valores a receber	24	0,03	-	-
Não Circulante	**83.800**	**103,43**	**117.799**	**100,74**
Realizável a Longo Prazo	**83.800**	**103,43**	**117.799**	**100,74**
Propriedade para investimento	**83.800**	**103,43**	**117.799**	**100,74**
Imóveis acabados	83.800	103,43	117.799	100,74
Total do ativo	**84.418**	**104,19**	**118.572**	**101,41**
Passivo				
Circulante	**3.399**	**4,20**	**1.633**	**1,42**
Serviços de arquitetura - Projeto	1.433	1,77	1.433	1,23
Taxa de administração	54	0,07	101	0,09
IRRF à recolher	62	0,08	-	-
Despesas publicidade e propaganda	60	0,07	60	0,05
Antecipação de aluguel	13	0,02	14	0,01
Auditoria	12	0,01	-	-
Advogados	5	0,01	5	0,00
Taxa Anbima	1	0,00	-	-
Outros valores a pagar	1.759	2,17	20	0,02
Total do passivo	**3.399**	**4,20**	**1.633**	**1,42**
Patrimônio líquido	**81.019**	**100,00**	**116.939**	**100,00**
Cotas integralizadas	131.152	161,88	55.089	47,11
Lucros ou prejuízos acumulados	(50.133)	(61,88)	61.850	52,89
Total do passivo e patrimônio líquido	**84.418**	**104,20**	**118.572**	**101,42**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIEMNTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.920.018/0001-53
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

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

(Valores expressos em milhares de reais)	2024	2023
Propriedades para Investimento	**(24.494)**	**8.749**
Rendas de alugueis	9.506	8.749
Ajuste ao valor justo	(34.000)	-
Despesas com Manutenção e Conservação	**(1.155)**	**(604)**
Despesas de condomínio	(964)	(626)
Outras despesas	(191)	-
Condomínio	-	21
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(25.649)**	**8.145**
Outros Ativos Financeiros		
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo	**42**	**95**
Cotas de fundo de investimentos multimercado	42	95
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	**42**	**95**
Outras Receitas	**10**	**-**
Outras receitas operacionais	10	-
Outras Despesas	**(4.541)**	**(3.180)**
Despesas de prestação de serviços	(3.090)	(10)
Despesas de impostos	(707)	(592)
Taxa de administração	(592)	(673)
Manutenção e conservação de imóveis	-	(1.058)
Consultoria jurídica	(76)	(110)
Auditoria	(22)	(20)
Taxa de fiscalização - CVM	(20)	(20)
Corretagem venda imóvel	-	(99)
Consultoria	-	(30)
Advogados	-	(10)
Outras despesas	(34)	(557)
Resultado Líquido do Exercício	**(30.138)**	**5.060**
Quantidade de cotas	40.501	40.501
Resultado Líquido por cota (em reais)	(744,13)	124,94

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIEMNTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.920.018/0001-53
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**55.544**	**61.812**	**117.356**
Distribuição de resultado	-	(5.477)	**(5.477)**
Lucro líquido do exercício	-	5.060	**5.060**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**55.544**	**61.395**	**116.940**
Distribuição de resultado	-	(5.783)	**(5.783)**
Lucro líquido do exercício	-	(30.138)	**(30.138)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**55.544**	**25.474**	**81.019**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIEMNTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 13.920.018/0001-53
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	9.505	8.746
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(4.684)	(4.395)
Resgate de cotas de fundo de investimento	4.904	5.163
Pagamento de tributos	(707)	(736)
Pagamentos com serviços de manutenção	-	(723)
Pagamento de taxa de administração	(595)	(660)
Pagamento de taxas condominiais	(964)	(328)
Pagamento de despesas juridicas	(76)	(118)
Pagamento de consultoria	(3)	(48)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Pagamento de taxa de gestão	-	-
Demais recebimentos e pagamentos	(1.578)	(1.358)
Caixa líquido das atividades operacionais	**5.782**	**5.522**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.783)	(5.477)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(5.783)**	**(5.477)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**45**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	55	10
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	54	55
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**45**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Cica Jundiai Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), iniciou suas atividades em 01 de julho de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é regido pelo regulamento ("Regulamento"), pela Resolução 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados.

A Classe destina-se a receber aplicações exclusivamente de um único cotista classificado como investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

É objetivo do Fundo, proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio dos seguintes investimentos (i) na aquisição de bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shoppings centers, centro logísticos e/ou distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral, incluindo, mas não se limitando, ao terreno situado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, localizado na Rua Cica, melhor descrito e caracterizado pela matrícula de nº 83.672 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral, e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) da posterior alienação, a vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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 Asset Management Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução 175/22 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 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 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

A posição do saldo de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão assim apresentados:

	Saldo em 31/12/2024		Saldo em 31/12/2023		
	R$	**% s/ PL**	**R$**	**% s/ PL**	**Faixa de vencimento**
Banco conta movimento	54	0,05	55	0,05	Não aplicável
Total	**54**	**0,05**	**55**	**0,05**	

5. Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

As aplicações em fundos de investimento têm o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

O Fundo aplica em cotas dos Fundos Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito, que busca rentabilidade superior ao Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

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

	31/12/2024			31/12/2023		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo						
Reag Master FIM	362.284	539	Não aplicável	516.522	718	Não aplicável
Total		**539**			**718**	

REAG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO - 32.313.878/0001-73

O Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2024, sob a forma de condomínio aberto e com o prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A demonstração financeira do Reag Master Fundo de investimento Multimercado Crédito Privado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi auditada por outros auditores independentes, que emitiram o relatório em 23 de abril de 2024, sem modificação de opinião.

6. Propriedades para investimentos

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de a elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

- **Imóveis**

Discriminação dos Imóveis	2024	2023
Projeto Cica/ Imóvel Jundiaí	83.800	117.799

6.1 Imóvel

Em 1º de julho de 2013 foi efetuada a cessão pelo cotista, ao Fundo, de 100% (cem por cento) do direito real de aquisição do Imóvel situado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, localizado na Rua Cica, n° 201, Bairro das Pitangueiras, objeto da matricula nº 83.672 do 2º

Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, adquirido através do Instrumento Particular de Cessão Onerosa Parcial de Direitos Oriundos do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Onerosa") e do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Onerosa Parcial de Direitos Oriundos do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Onerosa").

O imóvel foi adquirido por R$ 88.209 sendo que desse valor R$ 1.750 corresponde a reembolso das despesas com obra na qual será pago em 24 (vinte e quatro) parcelas fixas mensais de R$ 73.

6.2 Avaliação a valor justo

O imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Horbia Partners Consultoria, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CREA – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo. LAP 0193 00 2021, emitido em 31 de dezembro de 2021.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada a ter-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Entendemos que preferencialmente deve-se buscar a fundamentação dos valores pelo "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", através do cálculo de inferência estatística, entretanto, devido às características do imóvel "empreendimento de uso residencial" não conseguimos identificar uma quantidade mínima de amostras em oferta e ou transacionadas que nos permitam adotar esse método.

Assim diante das amostras coletadas no mercado, encaminhamos uma pesquisa pelo método de fatores para a definição da parcela do valor de venda a ser adotado como premissa de venda do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

No caso de o ativo analisado apresentar contratos de locação vigentes, arbitraremos os valores pelo método comparativo para utilização pós vencimentos dos contratos.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administradora alterou o valor justo do ativo, com base na avaliação econômico-financeira elaborada pela Horbia Fair Opinion.

7. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possui saldos a pagar por aquisição de imóveis.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstantes a diligencia do Administrador, do Gestor e do Consultor imobiliário em colocar em pratica 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, o 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 risco, destacamos abaixo as principais:

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 tem envolvido, no passado recente, alteração nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle do câmbio, aumento de 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-Alvos, 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 investimentos imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimentos Imobiliários 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 que 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 rendimento e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa, sujeitam-se a incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado como 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 a 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).

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 contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão de 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 a eficácia do arcabouço contratual.

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 relativos à aquisição dos imóveis: Os móveis 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 o instrumento de compra e venda não tiver sido registrado em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados pata satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram emitidas cotas.

b) Subscrição e integralização

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

As cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As cotas deverão ser subscritas até o final do período de Distribuição indicado no Suplemento.

c) Resgate de cotas e amortização de cotas

Não haverá resgate do Cotas, a não ser pela liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotistas.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, sempre observada a ordem de alocação de recursos.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram amortizadas/resgatadas cotas

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o Patrimônio Líquido do Fundo é de R$ 81.019 (R$116.939 em 2023), representado por 40.501,131111, com valor unitário de R$ 2.000,410152 (R$2.887,336606 em 2023).

11. Política de distribuição de resultados

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento do fundo. Os rendimentos auferidos no exercício serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo, referido saldo terem outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve provisão de distribuição de rendimentos no montante de R$ 5.783 (R$ 5.477 em 2023).

12. 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).

13. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração: Reag Trust DTVM S.A.
Gestão: Reag Asset Management 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.

14. Rentabilidade do fundo

Em 31 de dezembro de 2024, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo (adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 1,59%, em 2023 foi negativo em 0,16%.

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
De 01/01/2019 a 31/12/2029	182.625	4.494,36	(1,58)
De 01/01/2020 a 31/12/2020	183.302	4.525,64	0,70
De 01/01/2021 a 31/12/2021	194.039	2.883,98	36,27
De 01/01/2022 a 31/12/2022	117.104	2.891,97	0,28
De 01/01/2023 a 31/12/2023	116.948	2.885,03	(0,24)
De 01/01/2024 a 31/12/2024	116.784	2.000,41	(30,66)

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

15. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão assim demonstrados:

	31/12/2024	Encargos % s/ PL	31/12/2023	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**116.784**		**116.963**	
Despesas	**(4.541)**	**3,91%**	**(3.180)**	**-2,72%**
Despesas de prestação de serviços	(3.090)	-2,65%	(10)	-0,01%
Despesas de impostos	(707)	-0,61%	(592)	-0,51%
Taxa de administração	(592)	-0,51%	(673)	-0,58%
Manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	(1.058)	-0,90%
Consultoria jurídica	(76)	-0,07%	(110)	-0,09%
Auditoria	(22)	-0,02%	(20)	-0,02%
Taxa de fiscalização - CVM	(20)	-0,02%	(20)	-0,02%
Corretagem venda imóvel	-	0,00%	(99)	-0,09%
Consultoria	-	0,00%	(30)	-0,03%
Advogados	-	0,00%	(10)	-0,01%
Outras despesas	(34)	-0,03%	(557)	-0,48%

16. Remuneração da administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do

Fundo, gestão dos Outros Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador, uma Taxa de Administração, equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 35 (trinta e cinco mil reais) com vencimento da primeira parcela, em fevereiro de 2016, valor este, que será atualizado anualmente, a partir de 31 de janeiro de 2017, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, foram provisionadas taxas administração no valor de R$592 (R$ 673 em 2023), não houve provisão de taxa de gestão em 2024 e 2023.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo 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 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

18. Demandas judiciais

Foro: JUNDIAÍ/SP
Vara: 3ª Vara Cível
Processo: 1023688-56.2019.8.26.0309
Tipo de Ação: Ordinária de Obrigação de Fazer e de Indenização Autor: GIGA BR DISTRIBUIDOR E ATACADISTA LTDA.
Réu: CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII Data de Distribuição: 19/12/2019
Valor da causa: R$ 2.605.422,10

Objeto: Através da ação o GIGA buscava:

(a) obrigar o fundo a cumprir obrigações que alega terem sido descumpridas, a saber: obtenção da licença de funcionamento (que dependia da construção da ponte) e implantação de empreendimento power center; e
(b) obter indenização decorrente do atraso na inauguração da loja; da não obtenção da licença de funcionamento; e do empreendimento implantado ser diferente daquele pelo qual o fundo teria se comprometido (power center).

Em 12/03/2021 foi proferida decisão monocrática declarando extinto o recurso de agravo de instrumento n. 2067309-09.2020.8.26.0000, em razão da perda de seu objeto, a qual transitou em julgado em 20/04/2021.

A última parcela do acordo foi paga pelo GIGA ao Fundo em 25/12/2021. O Fundo protocolou petição em 11/01/2022 informando o integral cumprimento do acordo e requerendo a baixa definitiva do processo.

Estado Atual: Aguarda-se a remessa dos autos do processo à conclusão, para apreciação da petição protocolada em 11/01/2022.

Depósito judicial: Não há.

Fase jurídica do processo: Extinção.
Probabilidade de Êxito: Total

19. Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Em 31/12/2024				
Taxa de administração	54	(592)	Reag Trust DTVM S.A.	Adminsitradora
	54	**(592)**		
Em 31/12/2023				
Taxa de administração	101	(673)	Reag Trust DTVM S.A.	Adminsitradora
	101	**(673)**		

21. Deliberações em assembleia

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

22. 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

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

REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora

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

***