Encontro das Águas II – Fundo de investimento Imobiliário

(CNPJ 30.248.129/0001-84)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Encontro das Águas II – Fundo de investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:
Cotista e Administradora do
Encontro das Águas II – Fundo de investimento Imobiliário
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do **Encontro das Águas II – 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, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Encontro das Águas II – 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 com ressalvas

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa n° 6, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía saldos passivos relativo a "Dividendos e bonificações a repassar" no montante de R$ 8.940 mil, e R$ 5.214 mil relativo a Obrigações a pagar com Certificados de Recebíveis Imobiliários que representam 5,74% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão dos nossos trabalhos nós não obtivemos acesso às análises da Administradora sobre a liquidação destes valores, bem como não pudemos nos satisfazer por meio de procedimentos alternativos. Desta forma, ficamos impossibilitados de avaliar a existência destes passivos, e seus possíveis impactos, caso houver, no resultado do exercício e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

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 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 com ressalvas.

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.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R$ 475.000 mil em propriedade para investimento (192,44% 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 contábeis 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 contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 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 contábeis 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

ENCONTRO DAS ÁGUAS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	12/31/2024	% sobre o patrimônio líquido	12/31/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**11.283**	**4,57**	**11.509**	**4,33**
Caixa e equivalentes de caixa		**-**	**-**	**224**	**0,08**
Disponibilidades		-	-	224	0,08
Cotas de fundos de investimento financeiros		**-**	**-**	**3**	**-**
Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa		-	-	3	-
Outros valores e bens		**11.283**	**4,57**	**11.283**	**4,24**
Outros valores a receber	-	11.283	4,57	11.283	4,24
Não Circulante		**475.000**	**192,44**	**490.000**	**184,33**
Propriedade para investimento	4	**475.000**	**192,44**	**490.000**	**184,33**
Imóveis para renda		475.000	192,44	490.000	184,33
Total do ativo		**486.283**	**197,01**	**501.509**	**188,66**
Passivo					
Circulante		**14.224**	**3,65**	**9.003**	**3,39**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**14.224**	**3,65**	**9.003**	**3,39**
Dividendos e bonificações a repassar	6	8.940	3,63	8.940	3,36
Obrigações com Certificados de Recebiveis Imobiliarios ("CRI")	6	5.214			
Taxa de administração (*)		28	0,01	28	0,01
Auditoria		29	0,01	21	0,01
Taxa de fiscalização CVM		10	-	10	-
Taxa de escrituração		3	-	3	-
Não Circulante		**225.229**	**91,25**	**226.679**	**85,27**
Passivos financeiros de natureza imobiliária		**225.229**	**91,25**	**226.679**	**85,27**
Obrigações com Certificados de Recebiveis Imobiliarios ("CRI")	5	225.229	91,25	226.679	85,27
Patrimônio líquido	9	**246.830**	**100,00**	**265.827**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**486.283**	**194,90**	**501.509**	**188,66**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ENCONTRO DAS ÁGUAS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do exercício	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedade para investimento		**14.658**	**94.992**
Ajuste ao valor justo		(15.000)	67.000
Rendas de aluguéis		30.720	28.437
Despesa com manutenção e conservação de imóveis		(1.062)	(445)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**8**	**85**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		8	85
Passivos financeiros de natureza imobiliária		**(3.891)**	**439**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	**4**	(3.891)	439
Outras receitas		**2**	**-**
Outras receitas operacionais		2	-
Demais despesas	**14**	**(1.676)**	**(2.489)**
Taxa de administração	**15**	(533)	(1.476)
Despesas de prestação de serviços		(527)	(434)
Despesas de comissão/assessoria		(286)	(291)
Consultoria jurídica		(107)	(93)
Auditoria		(45)	(44)
Taxa de escrituração		-	(29)
Impostos		(9)	(22)
Consultoria		-	(14)
Laudo de avaliação		-	(13)
Demais despesas do sistema financeiro		(5)	(13)
Demandas judiciais		(35)	(11)
Outras despesas administrativas		(98)	(18)
Taxa de fiscalização CVM		(31)	(30)
Resultado líquido do exercício		**9.101**	**93.027**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ENCONTRO DAS ÁGUAS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Amortização de Cotas	Reserva de Lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		**11.360**	**(195)**	**177.917**	**9.377**	**198.459**
Emissão de cotas	**10**	424	-	-	-	**424**
Amortização de cotas		-	(1.287)	-	-	**(1.287)**
Reserva de lucros		-	-	9.377	(9.377)	**-**
Distribuição de dividendos		-	-	(24.797)	-	**(24.797)**
Resultado líquido do exercício		-	-	-	93.027	**93.027**
Em 31 de dezembro de 2023		**11.784**	**(1.482)**	**162.497**	**93.027**	**265.827**
Emissão de cotas	**10**	1.546	-	-	-	**1.546**
Distribuição de dividendos		-	-	(29.644)	-	**(29.644)**
Resultado líquido do exercício		-	-	-	9.101	**9.101**
Em 31 de dezembro de 2024		**13.330**	**(1.482)**	**132.853**	**102.128**	**246.830**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ENCONTRO DAS ÁGUAS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.248.129/0001-84
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		9.101	93.027
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste ao valor justo		15.000	(67.000)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		3.891	(439)
Resultado com recebimento de aluguel		(3.886)	-
Resultado ajustado		**24.106**	**25.589**
Aumento/(redução) em cotas de fundos de investimento		(3)	276
Aumento em valores a receber		-	(11.283)
Aumento/(redução) em valores a pagar		3.771	10.858
Caixa líquido das atividades operacionais		**27.874**	**25.440**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	**10**	1.546	424
Amortização de cotas		-	(1.287)
Distribuição de dividendos		(29.644)	(24.797)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(28.098)**	**(25.660)**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(224)**	**(220)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		224	4
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		-	224
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(224)**	**220**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Encontro das Águas II – Fundo de investimento Imobiliário foi constituído em 16 de agosto de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Resolução 175 Normativo III e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é destinado a investidores qualificados.

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2025.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela 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 financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. 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.

3.6. 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. Ativos imobiliários

a) Propriedade para investimento

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

	2024	2023
Imóvel	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Sumaúma Park Shopping	475.000	490.000

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

Descrição	**2024**	**2023**
Saldo inicial	**490.000**	**423.000**
Ajuste ao valor justo	(15.000)	67.000
Saldo Final	**475.000**	**490.000**

i. Características das propriedades para investimento e ajuste a valor justo

O Sumaúma Park Shopping, empreendimento comercial composto atualmente por 174 lojas, estacionamento com 2.350 vagas de garagem com área de 137.852,96 m^2, inaugurado em 27/11/2014. O Shopping está localizado na Zona Norte de Manaus, no bairro Cidade Nova, em uma das principais vias de circulação e tráfego na região que é a Avenida Noel Nutels, nº 1.762. Nos fundos no shopping está primeira unidade de conservação do Amazonas, o Parque Estadual Sumaúma.

Em laudo de Avaliação realizado pela Horbia Partners Consultoria, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, que possui partners com experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior, devidamente registrada no CREA – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo Em 29 de dezembro de 2024, o valor de mercado estimado do imóvel é razoavelmente representado na data de 2024 em R$ 475.000.

Foi utilizado pela consultoria o método de fluxo de caixa descontado, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes.

5 – Outras obrigações

a) Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários foram objeto de oferta pública com esforços restritos, emitidos pela Ápice Securitizadora S.A. (atualmente denominada True Securitizadora S.A.”), lastreados em 152 Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com base nos contratos de locação realizados pelo Supermercados DB Ltda., em contraprestação aos Contratos de Locação pelos Lojistas, que pagam os créditos representativos dos aluguéis fixos e variáveis, incluindo atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades. As CRIs possuem como garantia: (i) fiança de pessoa física; (ii) alienação fiduciária do Sumaúma Park Shopping; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos aluguéis; (iv) alienação fiduciária das cotas da Sumaúma Estacionamento Ltda.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor contábil da dívida atualizado é de R$ 225.229 (R$ 226.679 em 2023). O resultado com certificados de recebíveis imobiliários é de R$ 3.891 negativo. (R$ 439 em 2023)

b) Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuí o valor a receber no montante de 11.283 (4,57% s/ PL), referente ao fundo de reseva atrelado à emissão do CCI em 07/07/2023.

6 – Outros valores a pagar

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuí o valor a pagar no montante de R$ 14.154 (5,73% s/ PL), sendo:

(i) R$ 8.940 (3,62% s/PL) – valor não pagos pelo Fundo, da distribuição dos rendimentos referentes ao exercício encerrado em 31/12/2019 aos cotistas e a utilização de tais rendimentos para o pagamento antecipado parcial dos valores devidos pelo Fundo em decorrência do Instrumento Particular de Cofissão de Dívida, Novação e Outros Pactos, celebrado em 16 de agosto de 2018.
(ii) R$ 5.214 (2,11% s/PL) – a título de amortização e PMT das parcelas do CCI.

7.Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

8.Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

Riscos de Mercado: os valores dos ativos alvo e dos ativos de liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos alvo ou ativos de liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco de Crédito: os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9.Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2024, está representado por 15.401.902.984,53850 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 0,016026, totalizando R$ 246.830.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2023, está representado por 15.313.158.843,205800 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$0,017359, totalizando R$ 265.827.

10.Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

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 houve emissão de 88.744.141,33270 cotas no montante de R$ 1.546.

b. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou de liquidação antecipada da classe, observados os procedimentos definidos no regulamento do Fundo.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve resgate e/ou amortização de cotas (R$ 1.287 em 2023).

11.Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercício:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2024	267.476	0,016026	(7,68)
31 de dezembro de 2023	192.982	0,017359	33,66

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

12.Negociação das cotas

As Cotas não poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3. A transferência das Cotas é restrita ao Público Alvo, salvo nos casos de excussão do Contrato de Alienação Fiduciária.

13.Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Trust Administradora de Recursos Ltda.

14.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	Encagos % s/PL	31/12/2023	Encagos % s/PL
Patrimônio líquido médio	**267.476**		**192.982**	
Despesas				
Taxa de administração	(533)	-0,20	(1.476)	-0,76
Despesas de prestação de serviços	(527)	-0,20	(434)	-0,22
Despesas de comissão/assessoria	(286)	-0,11	(291)	-0,15
Consultoria jurídica	(107)	-0,04	(93)	-0,05
Auditoria	(45)	-0,02	(44)	-0,02
Taxa de escrituração	-	0,00	(29)	-0,02
Impostos	(9)	0,00	(22)	-0,01
Consultoria	-	0,00	(14)	-0,01
Laudo de avaliação	-	0,00	(13)	-0,01
Demais despesas do sistema financeiro	(5)	0,00	(13)	-0,01
Demandas judiciais	(35)	-0,01	(11)	-0,01
Outras despesas administrativas	(98)	-0,04	(18)	-0,01
Taxa de fiscalização CVM	(31)	-0,01	(30)	-0,02

15.Remuneração da administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, uma taxa de administração composta de: (i) uma remuneração equivalente a 0,20%, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (ii) valor de R$ 2, correspondente aos serviços de escrituração, incluído na remuneração do Administrador a ser pago a terceiros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 533 (R$ 1.476 em 2023).

16. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

	2024	2023
Resultado contábil	**9.101**	**93.027**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Ajuste a valor justo	15.000	(67.000)
Despesas por competência não registradas pelo caixa	3.891	(439)
(=) Resultado ajustado	**27.992**	**25.589**
Rendimentos a distribuir – 95%	26.592	24.309
Rendimentos pagos no exercício	(29.644)	(24.797)
(=) Saldo pendente de distribuição	**(3.052)**	**(488)**
(=) Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**29.644**	**24.797**
Rendimentos pagos no exercício corrente	29.644	24.797

Em 31 de dezembro de 2024, houve distribuição de dividendos no montante de R$ 29.644 (em 2023 foram distribuídos R$ 24.797).

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

	2024

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	4	-	-	475.000

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento	4	-	-	490.000

19.Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

b. Tratamento tributário dos cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

20. 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.

21.Partes Relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	28	533	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante
31 de dezembro de 2023				
Taxa de administração	28	1.476	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante

22.Alterações estatutárias

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não ocorreram alterações estatutárias que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

23. Fatos relevantes

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, 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.

As Resoluções CVM nº 181 de 28 de março de 2023, CVM nº 184 de 31 de maio de 2023, CVM nº 187 de 27 de setembro de 2023, CVM nº 200 de 12 de março de 2024, CVM nº 206 de 4 de julho de 2024 e CVM nº 214 de 30 de setembro de 2024 alteram a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

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.

24.Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão dessas demonstrações contábeis pela Administradora, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

Marcos Ferreira Costa
Diretor responsável

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador CRC 1SP-260152/O-3