TATICCA®

Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

SUMÁRIO

Conteúdo **Páginas**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras.....3

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira.....7

Demonstrações do resultado 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....9

Demonstrações dos fluxos de caixa.....10

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores do

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Rio Negro 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 na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício encerrado na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

- **Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento**

O Fundo tem sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descrito na Nota Explicativa 4 – Propriedades para investimento.
Devido a relevância do investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

- **Como nossa Auditoria conduziu o assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstâncias:

- Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira;

- Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros de controle interno da carteira de ativos do Fundo;

- Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira;

- Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo;

- Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 dessas demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou que não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante na demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e 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.

b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles do Fundo.

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

d) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Porto Alegre, 31 de março de 2.025

Luiz Fernando Silva Soares
Contador – CRCRS nº 33.964
TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC RS nº 009308/F
CVM 12.220

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**122**	**0,08**	**140**	**0,11**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**58**	**0,04**	**140**	**0,11**
Disponibilidades		58	0,04	140	0,11
Cotas de fundos de investimento financeiros		**64**	**0,04**	**-**	**-**
Money Market Fundo de Investimento Renda Fixa		43	0,03		
Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa		21	0,01	-	-
Não Circulante		**153.069**	**99,94**	**146.725**	**113,36**
Propriedade para investimento		**153.069**	**99,94**	**146.725**	**113,36**
Imóveis para renda		153.069	99,94	126.821	97,98
Terrenos para renda			-	19.904	15,38
Total do ativo		**153.191**	**100,02**	**146.865**	**113,47**
Passivo					
Circulante		**25**	**0,02**	**11.016**	**8,51**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**-**	**-**	**10.992**	**8,49**
Obrigações por aquisições de imóveis		-	-	10.992	8,49
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**25**	**0,02**	**24**	**0,02**
Taxa de administração (*)	**19**	25	0,02	24	0,02
Não Circulante		**-**	**-**	**6.417**	**4,96**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**-**	**-**	**6.417**	**4,96**
Obrigações por aquisições de imóveis		-	-	6.417	4,96
Patrimônio líquido	**7**	**153.166**	**100,00**	**129.431**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**153.191**	**100,02**	**146.865**	**113,47**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

(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 período	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedade para investimento		**22.363**	**5.502**
Ajuste ao valor justo		6.345	(9.825)
Rendas de aluguéis		16.101	15.327
Manutenção e conservação		(83)	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**17**	**27**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		17	27
Outras receitas		**1**	**1**
Outras receitas operacionais		1	-
Demais despesas	**13**	**(358)**	**(496)**
Taxa de administração	**12**	(275)	(291)
Serviços de avaliação		(42)	(63)
Laudo de avaliação		-	(63)
Auditoria		(10)	(31)
Consultoria imobiliária		-	(21)
Serviços do sistema financeiro		(7)	(2)
Outras despesas administrativas		(4)	(5)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(20)
Resultado líquido no período		**22.023**	**5.034**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

(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	Distribuição de Rendimentos	Lucros (Prejuizos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		**16.379**	(2.060)		**89.256**	**103.575**
Emissão de cotas	**8**	21.422				**21.422**
Estorno de amortização de cotas			**2.060**			**2.060**
Distribuição de rendimentos				**(2.660)**		**(2.660)**
Resultado líquido do período		-	-	-	5.034	**5.034**
Em 31 de dezembro de 2023		**37.801**	**-**	**(2.660)**	**94.290**	**129.431**
Emissão de cotas	**8**	13.936				**13.936**
Distribuição de rendimentos				**(12.225)**		**(12.225)**
Resultado líquido do período					22.023	**22.023**
Em 31 de dezembro de 2024		**51.737**	**-**	**(14.885)**	**116.313**	**153.165**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto 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 com aplicações em cotas de fundos de investimento		17	
Recebimento de aluguéis	**4**	16.101	15.327
Aplicação em cotas de fundos		-	(9.775)
Resgate de cotas de fundos		-	9.991
Pagamento de taxa de administração		(274)	(288)
Pagamento de despesas do sistema financeiro		(4)	(2)
Pagamento de despesas diversas		(161)	(202)
Caixa líquido das atividades operacionais		**15.679**	**15.051**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedades para investimento	**5**	(17.409)	(35.733)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(17.409)**	**(35.733)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	**8**	13.936	21.422
Distribuição de dividendos		(12.225)	(600)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**1.711**	**20.822**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(19)**	**140**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		141	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		122	141
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(19)**	**140**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 25 de junho de 2021, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 28 de junho daquele mesmo ano, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores qualificados, nos termos do artigo 12º da Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo Gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o Gestor.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do Fundo e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

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

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

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. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

	2024	2024
Propriedades para investimento	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Imóveis	153.069	126.821
Terrenos	-	19.904
Total	**153.069**	**146.725**

a) Ajuste ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2024 (2023), as propriedades para investimento foram avaliadas pela consultoria especializada Horbia Partners Consultoria, que para obtenção do valor justo das propriedades, utilizaram o método evolutivo.

(i) Loja 28 – O imóvel em questão está localizado na Avenida Max Teixeira, 3676, com frente também para a Rua Aracatu, Bairro Cidade Nova, Município de Manaus, Estado do Amazonas., avaliado em 37.500 na data base de dezembro de 2024 (R$ 35.900 em 2023).

(ii) Loja 19 – O imóvel em questão está localizado na Avenida Lindon Johson, 100, esquina com Avenida Tancredo Neves, Bairro Parque 10 de Novembro, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 37.500 para a data base de dezembro de 2024 (R$ 35.900, em 2023).

(iii) Rua Moacir Baima, nº 407 - Terreno localizado na Rua Moacir Balma, 407, Bairro Parque 10 de Novembro, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 1.077, para a data base de dezembro de 2024 (R$ 1.070, em 2023).

(iv) Barés – imóvel localizado na Avenida do Ósmio, 1.500, no bairro da Ressaca, Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, avaliado em R$ 452, para a data base de dezembro de 2024 (R$ 510, em 2023).

(v) Saldanha Marinho – Ativo comercial, localizado na Rua dos Barés, 269, Bairro Centro, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 1.020, para a data base dezembro de 2024 (R$ 1.150, em 2023).

(vi) Loja 21 - imóvel localizado na Avenida Padre Agostinho Caballero Martin, 2462, Bairro Santo Antônio, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 20.800, para a data base dezembro de 2024 (R$ 20.000, em 2023).

(vii) Loja 34 - imóvel localizado na Avenida Coronel Teixeira, 4081, Bairro de Ponta Negra, Município de Manaus, Estado do Amazonas., avaliado em R$ 10.740, para a data base de dezembro de 2024 (R$ 10.300, em 2023).

(viii) Itororó - Terreno localizado na Rua Amparo do Tororó, Bairro Alvorada, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 9.600, para a data base de dezembro de 2024 (R$ 8.800, em 2023).

(ix) Eliseos - Terreno localizado na Avenida Desembargador João Machado, lote 4, Bairro Campos Elíseos, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 540, para a data de dezembro de 2024 (R$ 530, em 2023).

(x) Loja 27 – imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, 6.584, Bairro Colônia Terra Nova, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 9.650, para a data de dezembro de 2024 (R$ 9.200, em 2023).

(xi) Loja 20 – imóvel localizado na Avenida Francisco Queiroz, 1025, Bairro Colônia Santo Antônio, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 6.400, para a data de dezembro de 2024 (R$ 6.100, em 2023).

(xii) Nossa Senhora da Conceição - Terreno localizado na Avenida Nossa Senhora da Conceição, 938, Bairro Jorge Teixeira, Município de Manaus, Estado do Amazonas., avaliado em R$ 1.970, para a data de dezembro de 2024 (R$ 1.940, em 2023).

(xiii) Loja 11 – imóvel localizado na Avenida Autaz Mirim, 6004, Bairro São José Operário, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 7.500, para a data de dezembro de 2024 (R$ 7.200, em 2023).

(xiv) Nutels – Terreno localizado na Avenida Max Teixeira, Bairro Cidade Nova, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 2.920, para a data de dezembro de 2024 (R$ 2.860, em 2023)

(xv) Terreno localizado na Avenida Capitão Júlio Bezerra, Lotes 42, 62, 83 e 96, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 1.030 lote 42, R$ 600 lote 62, R$ 890 lote 83 e 96, para a data de dezembro de 2024 (R$ 1.000 lote 42, R$ 690 lote 62, R$ 885 lote 83 e R$ 890 lote 96 , em 2023)

(xvi) Terreno localizado nas ruas Dona Clô e Alvaro Maia, Lotes 370, 428 e 490, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Município de Manaus, Estado do Amazonas, avaliado em R$ 674 lote 370, R$ 683 lote 428, R$ 634 lote 490, para a data de dezembro de 2024 (R$ 530 lote 370, R$ 630 lote 428, R$ 640 lote 490, em 2023)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Horbia Partners Consultoria, datado de dezembro de 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

5. PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Os vinte e um imóveis foram adquiridos pelo Fundo em outubro de 2022, através dos instrumentos particulares de promessa de compra e venda de imóvel, pelo montante total de R$ 69.974, que deverá ser pago da seguinte forma:

i) Parcela de entrada, a ser paga em até 3 (três dias) R$ 14.998, paga na assinatura do contrato;

ii) R$ 54.060 em 59 parcelas mensais, fixas, iguais e sucessivas, no montante de R$ 916 cada, a serem pagas até o dia 15 de cada mês, sendo o vencimento da primeira parcela no dia 15 de novembro de 2022; e

iii) Parcela mensal final, no montante total de R$ 916 a ser paga até o dia 15/10/2027.

Apresentamos abaixo as movimentações ocorridas durantes os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

	2022	2023		2024	
	Saldo a pagar	Valores Pagos	Saldo a pagar	Valores Pagos	Saldo a Pagar
Imóveis e terrenos	53.144	(35.733)	17.409	(17.409)	-
Total	**53.144**	**(35.733)**	**17.409**	**(17.409)**	**-**

6. 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.

7. 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.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 153.166 representado por 67.946.954.308,388727 cotas (R$ 129.431 representado por 61.440.725.683 cotas em 2023)

9. EMISSÃO E RESGATE DE COTAS

a. Emissão

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do regulamento do Fundo e as novas cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas, sujeito, ainda, ao disposto no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 6.506.228.625,3887 novas cotas pelo montante de R$ 13.936 (9.922.364.587,3783 novas cotas pelo montante de R$ 21.422 em 2023).

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.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da Gestora.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

10. 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 exercícios:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2024	140.574	0,002254	(0,57)
31 de dezembro de 2023	120.023	0,002267	12,76

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

11. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

12. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas 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.

13. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 275 (R$ 291 em 2023).

14. ENCARGOS DO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

	2024		2023	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de administração	275	0,15	291	0,24
Serviços de avaliação	42	0,02	63	0,05
Laudo de avaliação	-	0,01	63	0,05
Auditoria	10		31	0,03
Consultoria imobiliária	-		21	0,02
Serviços do sistema financeiro	7		2	-
Outras despesas administrativas	4	0,01	5	-
Taxa de fiscalização CVM	20	-	20	0,02
Total	**358**	**0,19**	**496**	**0,41**

15. 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.

16. 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.

17. 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		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento	4	-	-	153.069

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento	4	-	-	146.725

18. 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, 50 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%.

19. CONTINGÊNCIAS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. PARTES RELACIONADAS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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	25	275	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante
31 de dezembro de 2023				
Taxa de administração	24	291	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante

21. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

22. 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