Veneto I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 47.669.545/0001-59)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Veneto I Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	9

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Veneto I 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 do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Veneto I 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 ressalva

Conforme nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, o objetivo do Fundo é buscar a valorização das cotas por meio de aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo descrito no anexo da classe, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no anexo do regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, a carteira do Fundo possuía seu patrimônio líquido negativo, sendo assim, sua continuidade operacional dependerá da realização de aportes. Ademais, as demonstrações financeiras e notas explicativas não apresentam qualquer tipo de informação acerca da continuidade operacional do Fundo, de modo que, ficamos impossibilitados de avaliar a existência de eventuais efeitos desse assunto sobre as demonstrações financeiras.

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

Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Desenquadramento da carteira do Fundo

Conforme Art. 2 do anexo normativo III da resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, bem como de acordo com o regulamento do Fundo, este deve manter uma parte de seu patrimônio líquido representado por ativos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui nenhum percentual em ativos imobiliários e, portanto, encontra-se desenquadrado em relação ao requerimento da referida resolução e regulamento do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Com exceção do assunto descrito na seção Base para opinião com ressalva, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

São Paulo, 26 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

VENETO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.669.545/0001-59
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

		12/31/2024		12/31/2023	
	Notas	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**
Ativo					
Circulante		**2**	**-1,10%**	**2**	**-2,38%**
Disponibilidade		**2**	**-1,10%**	**2**	**-2,38%**
Banco conta movimento	**4**	2	-1,10%	2	-2,38%
Total do ativo		**2**	**-1,10%**	**2**	**-2,38%**
Passivo					
Circulante		**183**	**-101,10%**	**86**	**-102,38%**
Taxa de administração	**17**	169	-93,37%	83	-98,81%
Auditoria		4	-2,21%	-	0,00%
Taxa de escrituração		4	-2,21%	-	0,00%
Taxa de fiscalização - CVM		3	-1,66%	3	-3,57%
Taxa Anbima		3	-1,66%	-	0,00%
Total do passivo		**183**	**-101,10%**	**86**	**-102,38%**
Patrimônio líquido	**6**	**(181)**	**100,00%**	**(84)**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**2**	**-1,10%**	**2**	**-2,38%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VENETO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.669.545/0001-59
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o resultado por cota)

	Nota	12/31/2024	05/01/2023 a 31/12/2023
Despesas		**(288)**	**(123)**
Taxa de administração	**5 e 17**	(86)	(83)
Taxa de consultoria		(75)	
Despesas de prestação de serviços		(39)	(3)
Auditoria		(4)	-
Taxa de fiscalização - CVM		(3)	-
Consultoria imobiliária		-	(37)
Outras despesas		(81)	-
Resultado Líquido do Exercício/Período		**(288)**	**(123)**
Quantidade de cotas		230	39
Resultado por cota (em reais)		(1.249,86)	(3.153,85)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VENETO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.669.545/0001-59
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 05 de janeiro de 2023	**-**	**-**	**-**
Integralização de Cotas no Período	39	**-**	**39**
Resultado líquido do período	**-**	(123)	**(123)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**39**	**(123)**	**(84)**
Integralização de Cotas no exercício	191	**-**	**191**
Resultado líquido do exercício	**-**	(288)	**(288)**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**230**	**(411)**	**(181)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VENETO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.669.545/0001-59
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa
Método Direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	12/31/2024	05/01/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de consultoria	(75)	(37)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(3)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(113)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(191)**	**(37)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	191	39
Caixa líquido das atividades de financiamento	**191**	**39**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**2**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	2	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	2	2
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**2**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Veneto I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 26 de junho de 2017 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM) em ofício de 08 de dezembro de 2022, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela resolução da CVM 175/22 e ICVM 516/11.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado a resolução da CVM 30/21 e alterações posteriores.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos:

(i) na aquisição dos Imóveis;
(ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
(iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediantes (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos em Fundos Imobiliários não são garantidos pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo, de acordo com a Política de Riscos contida no regulamento.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela resolução da CVM 175/22 e a ICVM 516/11, 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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 26 de março de 2025 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidez imediata mensurados ao valor justo por meio de resultado dos quais possuem risco baixo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) 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.

c) Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

d) Outros ativos e passivos (circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

f) Resultado por cota

O Resultado por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

A posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023, está assim apresentado:

	Saldo em 31/12/2024		Saldo em 31/12/2023	
	Valor de Mercado	**Faixa de vencimento**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Caixa e equivalentes de caixa				
Banco conta movimento	2	Não aplicável	2	Não aplicável
Total	**2**		**2**	

5. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a R$ 7, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor apurado e divulgado pelo IBGE- IPCA.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado o valor de R$ 86 (R$ 83, no período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

6. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 230 cotas (39, em 2023) escriturais e nominativas, no valor unitário de R$ (786,208441) (R$ (2.159,709744), em 2023), totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R$ (181) (R$ (84), em 2023).

Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R$)	Total (R$ mil)
1ª emissão em 05/01/2023	39	1.000,00	39
Período de 01/01/2024 a 31/12/2024	191,425140	1.000,00	191
Total	**230,425140**		**230**

7. Emissão e amortização de Cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 10.000, divididos em 10.000 (dez mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 01 (uma) Cota, ou seja, de R$ 1.000,00 (mil reais).

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo, sendo que a critério da sociedade administradora, e orientada pelo gestor, o Fundo poderá realizar a amortização total ou parcial das cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundos nos ativos alvos.

Competirá à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas em relação ao patrimônio líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 191,425140 cotas no montante de R$ 191.

No período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 39 cotas no montante de R$ 39.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não ocorreram amortizações.

8. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos auferidos em determinado período aos Cotistas, até o 10º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, subsequentes ao encerramento de cada semestre. Eventuais antecipações de resultados a serem pagas pelo Fundo, poderão ser realizadas a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor.

O Administrador é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não foram distribuídos rendimentos aos cotistas.

9. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;
ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

10. Alterações no regulamento

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

11. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

12. Rentabilidade do fundo

O Fundo obteve a rentabilidade patrimonial conforme segue:

	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo %
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	(134)	786,208441)	(63,60)
Período de 05 de janeiro de 2023 (Data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023	(42)	2.159,709744)	(315,97)

Data	Valor da cota (R$)	Rentabilidade em %		PL médio
		Mensal	Acumulada	
31/12/2023	(2.159,709744)			
31/01/2024	(2.346,315128)	8,64	8,64	(88)
29/02/2024	(2.532,301538)	7,93	17,25	(95)
29/03/2024	(2.795,211026)	10,38	29,43	(104)
30/04/2024	(1.023,260322)	(63,39)	(52,62)	(133)
31/05/2024	(628,524278)	(38,58)	(70,90)	(127)
28/06/2024	(667,991636)	6,28	(69,07)	(124)
31/07/2024	(625,922652)	(6,30)	(71,02)	(134)
30/08/2024	(660,943487)	5,60	(69,40)	(139)
30/09/2024	(731,770157)	10,72	(66,12)	(150)
31/10/2024	(766,846749)	4,79	(64,49)	(162)
29/11/2024	(776,775855)	1,29	(64,03)	(170)
31/12/2024	(786,208441)	1,21	(63,60)	(178)

13. Fatores de riscos

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

(ii) Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou das unidades do Empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os Imóveis destinam-se à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco previsto no item “viii” abaixo.

(iii) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

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

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

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

(viii) Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis, e que a administração do Empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

(x) Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xi) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xii) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados,

o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xiii) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xiv) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xv) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xvi) Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xviii) Riscos de engenharia e de construção do Empreendimento: O Empreendimento deverá ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção do Empreendimento está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do Empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

(xix) Risco de atraso e interrupção na construção do Empreendimento: Tendo em vista que o Empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o Empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do Empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do Empreendimento poderá ser negativamente afetada.

14. Instrumentos financeiros

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria externa relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

17. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 05 de janeiro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento	Período/Exercício
Taxa de administração	(86)	Reag DTVM S.A.	Administradora	31.12.2024
Taxa de administração	(83)	Reag DTVM S.A.	Administradora	05.01.2023 a 31.12.2023

Exigibilidade	Saldo	Instituição	Relacionamento	Exercício
Taxa de administração	169	Reag DTVM S.A.	Administradora	31.12.2024
Taxa de administração	83	Reag DTVM S.A.	Administradora	31.12.2023

18. Eventos subsequentes

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

19. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022

Em 23 de dezembro de 2022, foi publicado pela CVM a Resolução nº 175, conforme alterada pelas Resoluções CMV nº 181/23, nº 184/2023 e nº 187/2023, nº 200/2024, nº 206/2024 e nº 214/2024 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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

Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

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

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