

Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 46.965.606/0001-62
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86
Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2024 acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.965.606/0001-62

(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3 – 5
Demonstração da posição financeira	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10 – 24

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas

Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos no parágrafo Ênfase, determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Propriedade para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria: O Fundo tem como objetivo o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é na avaliação do valor justo desses ativos registrados em carteira. **Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) efetuamos análise

do laudo de avaliação ao valor justo do ativo, onde revisamos: as premissas utilizadas pelo avaliador; testes substantivos para validarmos a realização desses ativos; e (ii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo no exercício findo em 30 de junho de 2024 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigações por securitização de recebíveis imobiliários

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria: O Fundo buscando seu objetivo principal com o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, realizou operação de captação por meio de securitização de recebíveis. O risco mais significativo é a mensuração e apuração do valor presente da obrigação, bem como o descasamento dos fluxos de caixa. **Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) análise do termo de securitização; testes substantivos da valorização dessa obrigação; (ii) recálculo das obrigações com recebíveis; exame, por meio de amostragem dos repasses efetuados durante o exercício e teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações por securitização de recebíveis no exercício findo em 30 de junho de 2024 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações contábeis comparativas

As demonstrações financeiras do período de 23 de novembro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023, foram por nós examinadas e o relatório de auditoria emitido 15 de setembro de 2023, sem ressalvas, continha ênfases sobre o fato da não comparabilidade das demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2023, e sobre a incerteza relevante relacionada a continuidade operacional, em decorrência de apresentação de passivo a descoberto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

São Paulo, 26 de setembro de 2024.

DocuSigned by:

Luiz Carlos Soares da Silva

5560E4A43B5144C...

Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.965.606/0001-62
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Balço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Em 30 de junho de 2024		Em 30 de junho de 2023	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		17.741	54,76%	4	-18,75%
Disponibilidade		240	0,74%	3	-18,75%
Banco conta movimento		240	0,74%	3	-18,75%
Outros valores a receber		17.501	54,02%	1	0,00%
Cessão de crédito - Fundo de obras	4	17.497	54,02%	-	0,00%
Despesas antecipadas		4	0,01%	1	-6,25%
<u>Não Circulante</u>		92.405	285,28%	-	0,00%
Realizável a Longo Prazo		92.405	285,28%	-	0,00%
Propriedade para investimento		92.405	285,28%	-	0,00%
Imóvel Tupynambás	5	92.405	285,28%	-	0,00%
Total do ativo		110.146	340,04%	4	-18,75%
Passivo					
<u>Circulante</u>		77.755	240,05%	20	-125,00%
Obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários-CRI	7	69.836	215,60%	-	0,00%
Despesas operacionais com benfeitorias	8	7.748	23,92%	-	0,00%
Taxa de administração	9	170	0,52%	20	-125,00%
Total do passivo		77.755	240,05%	20	-125,00%
Patrimônio líquido		32.391	100,00%	(16)	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		110.146	340,05%	4	-25,00%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ nº 46.965.606/0001-62****(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****Demonstração de resultados****Exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023***(Valores expressos em milhares de reais)*

	Notas explicativas	30.06.2024	23.11.2022 a 30.06.2023
Receitas			
Propriedades para Investimento		69.205	-
Valorização de imóveis	5	69.205	-
Despesas com Manutenção e Conservação		(42.629)	-
Manutenção e conservação de imóveis		(42.450)	-
Despesa com seguro		(179)	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		(11.202)	-
Outros Ativos Financeiros		(5.459)	-
Outras Receitas/Despesas		(716)	(246)
Despesas com consultoria		(450)	(40)
Taxa de administração	9	(240)	(150)
Despesas de impostos		(8)	-
Auditoria		(6)	-
Taxa de fiscalização - CVM		(5)	(2)
Despesas diversas		(7)	(54)
Resultado Líquido do Exercício		9.199	(246)
Quantidade de cotas		23.436	230
Resultado Líquido por cota (em reais)		392,518238	(1.068,436609)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.965.606/0001-62
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 23 de novembro de 2022	-	-	-
Integralização de Cotas no Período	230	-	230
Resultado líquido do exercício	-	(246)	(246)
Saldos em 30 de junho de 2023	230	(246)	(16)
Integralização de Cotas no Período	23.208	-	23.208
Resultado líquido do exercício	-	9.199	9.199
Saldos em 30 de junho de 2024	23.438	8.953	32.391

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ nº 46.965.606/0001-62****(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****Demonstração do fluxo de caixa****Exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023***(Valores expressos em milhares de reais)*

	30.06.2024	23.11.2022 a 30.06.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	9.199	(246)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Taxa de administração a liquidar	170	20
Obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários-CRI	69.836	-
Despesas operacionais com benfeitorias	7.748	-
Resultado líquido ajustado	86.953	(226)
Variação de ativos		
Cessão de credito - Fundo de obras	(17.500)	-
Outros valores a receber	-	(1)
Outros valores a pagar	(20)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	69.434	(227)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(92.405)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(92.405)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	23.208	230
Caixa líquido das atividades de financiamento	23.208	230
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	237	3
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	240	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	237	3

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 08 de novembro de 2022 e iniciou suas atividades em 23 de novembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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 o Artigo 11- da Resolução CVM nº 30.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, 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 mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos Ltda.

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a determinação e contabilização dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 26 de setembro de 2024 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

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) 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, três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário

b) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

c) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

O resultado dos investimentos em cotas de fundos de Investimento está apresentado na demonstração da evolução do patrimônio líquido em Cotas de fundos de investimento – Valorização/desvalorização de cotas de fundos de investimento.

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

e) Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração 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.

f) Outros ativos e passivos (circulantes)

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

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

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Outros valores a receber

As posições de outros valores a receber em 30 de junho de 2024 e 2023, estão assim apresentados:

Descrição	Valor de mercado em 30/06/2024	Valor de mercado em 30/06/2023
Cessão de crédito imobiliário	17.497	-
Total	17.497	-

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 06 de setembro de 2023 o Fundo celebrou o Instrumento Particular Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, o Fundo, por meio do Contrato de Cessão, cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários representados pela CCI, no âmbito da Operação de Securitização, desde já estendendo à Securitizadora a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Com a emissão dos CRI e cumprimento das respectivas Condições Suspensivas da Cessão de Créditos, bem como as respectivas condições aplicáveis aos desembolsos dos CRI nos termos dos instrumentos da Operação de Securitização, na seguinte ordem: (i) a Cessionária reterá: (a) O valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) para composição do Fundo de Despesas, cuja utilização seguirá o disposto no presente Termo de Securitização; (b) o valor de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) para composição do Fundo de Reserva, cuja utilização seguirá o disposto no presente Termo de Securitização; (c) o valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) para pagar, por conta e ordem do Fundo, a título de pagamento do valor remanescente devido pela Pedra Dourada no âmbito da Nota Promissória Pedra Dourada; (d) o valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), para composição do Fundo de Obras e, nos termos e condições do Contrato de Construção, utilizará os recursos para pagar, por conta e ordem do Fundo Imobiliário, os valores devidos em favor da Construtora; e (e) o valor de R\$ 3.459.727,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e vinte sete reais) para pagar, por conta e ordem da Pedra Dourada, a Locatária, a título de pagamento da antecipação complementar, nos termos e condições do 6º (Sexto) Aditamento ao Contrato de Locação; (ii) pagará as Despesas descritas do Termo de Securitização ("Valor da Cessão").

Em 30 de junho de 2024, o saldo Cessão de Crédito, no grupo de outros valores a receber é de R\$ 17.497.

5. Propriedades para investimento

Direitos reais sobre imóveis - Imóvel Tupynambás

Em 21 de setembro de 2023, foi integralizado no Fundo o Imóvel com inscrição municipal sob o nº 037.081/001, localizado na Rua Delorme Louzada, 32, Santa Tereza- Poço Rico, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais tem a seguinte descrição:

- Terreno com área de 19.243,00m² objeto da matrícula nº 051908, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG, com inscrição municipal nº 037.081/004, localizado na Rua Tenente Coronel Delfino Faria nº 45, Loja 2, Santa Tereza, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na correspondente matrícula, conforme segue ("Imóvel"): área desmembrada com 19.243,00m², no Bairro Santa Tereza, com frente para a Avenida Brasil e para as Ruas Tenente Coronel Delfino Faria, José Ladeira e Delorme Louzada na qual estão localizadas as edificações constantes de campo de futebol provido de iluminação, alambrado, arquibancada de concreto parcialmente coberta, duas pistas de bocha, quadra de basquete com iluminação, quatro vestiários completos, bar/lanchonete, piscina e diversas áreas destinadas à recreação, apresentando, esta área os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P17, de coordenadas N 7.592.242,23m e E 672.342,65m; deste segue confrontando com a Avenida Brasil, com azimute de 285°58'56,55" por uma distância de 59,28m, até o ponto P02, de coordenadas N 7.592.258,55m e E 672.285,66m; deste segue com azimute de 307°28'35,00" por uma distância de 3,29m, até o ponto P03, de coordenadas N 7.592.260,55m e E 672.283,05m; deste segue com azimute de 290°12'43,77" por uma distância de 4,56m, até o ponto P04, de coordenadas N 7.592.262,13m e E 672.278,77m; deste segue com azimute de 296°35'23,50" por uma distância de 15,85m, até o ponto P05, de coordenadas N 7.592.269,22m e E 672.264,60m; deste segue com azimute de 303°17'13,91" por uma distância de 12,33m, até o ponto P06, de coordenadas N 7.592.275,99m e E 672.254,29m; deste segue com azimute de 306°16'45,93" por uma distância de 20,61m, até o ponto P07, de coordenadas N 7.592.288,18m e E 672.237,68m; deste segue confrontando com a

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Área Desmembrada 02, com azimute de 204°00'44,19" por uma distância de 13,60m, até o ponto P20, de coordenadas N 7.592.275,80m e E 672.232,16m; deste segue com azimute de 293°52'19,67" por uma distância de 20,00m, até o ponto P21, de coordenadas N 7.592.283,90m e E 672.213,86m; deste segue confrontando com a Rua Tenente Coronel Delfino Faria, com azimute de 202°37'58,42" por uma distância de 3,77m, até o ponto P11, de coordenadas N 7.592.280,43m e E 672.212,41m; deste segue com azimute de 200°03'36,30" por uma distância de 78,04m, até o ponto P12, de coordenadas N 7.592.207,12m e E 672.185,65m; deste segue com azimute de 204°12'14,26" por uma distância de 6,03m, até o ponto P13, de coordenadas N 7.592.201,62m e E 672.183,17m; deste segue com azimute de 195°29'37,80" por uma distância de 37,64m, até o ponto P14, de coordenadas N 7.592.165,35m e E 672.173,12m; deste segue confrontando com a Rua José Ladeira, com azimute de 105°53'15,63" por uma distância de 174,58m, até o ponto P15, de coordenadas N 7.592.117,56m e E 672.341,03m; deste segue com azimute de 60°43'41,44" por uma distância de 4,73m, até o ponto P16 de coordenadas N 7.592.119,87m e E 672.345,16m; deste segue confrontando com a Rua Delorme Louzada, com azimute de 15°56'25,19" por uma distância de 51,58m, até o ponto P19, de coordenadas N 7.592.169,46m e E 672.359,32m; deste segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 285°59'29,43" por uma distância de 36,00m, até o ponto P18, de coordenadas N 7.592.179,38m e E 672.324,71m; deste segue com azimute de 15°55'35,51" por uma distância de 65,36m, até o ponto P17, onde teve início essa descrição / significa o objeto do Contrato de Locação consistente no terreno e suas acessões matriculado sob o nº 51.908 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG ("Matrícula"), com inscrição municipal sob o nº 037.081/001, localizado na Rua Delorme Louzada, 32, Santa Tereza – Poço Rico, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

De acordo com a Escritura de Venda e Compra Tupynambás, o pagamento da compra do Imóvel Tupynambás foi acordado no valor de R\$ 23.200.000,00 (vinte e três milhões e duzentos mil reais).

A empresa Binswanger Brazil, avaliador independente contratado, elaborou o laudo de avaliação imobiliária, emitido em 19 de março de 2024, na qual atribuiu o valor total do imóvel no montante de R\$92.405.

Movimentação da propriedade para investimento:

Imóvel	Valor de mercado em 30/06/2023	Aquisição	Valor justo	Valor de mercado em 30/06/2024
Imóvel Tupynambás	-	23.200	69.205	92.405
Total	-	23.200	69.205	92.405

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, do Regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. Obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

O saldo devedor do Certificado de Recebível Imobiliário - CRI em 30 de junho de 2024 de R\$ 69.836 corresponde ao Termo de securitização de Créditos imobiliários para emissão de CRI da 113ª emissão em série única da TRU Securitizadora e Oliveira Trust NA QUALIDADE DE Agente Fiduciário datado de 06 de setembro de 2023.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Operação: JDF
Tipo: CRI
Emissão: 113ª
Serie: 1
Data de integralização: 01/09/2023
Data de vencimento: 17/09/2043
Remuneração: IPCA + 7,90%
Início dos Juros: 28/09/2023
PU de emissão: R\$ 1.000,00
Quantidade: 64.757
Coordenador Líder: TRU Securitizadora S.A.
Cedente: Pedra Alta FII
Agente Fiduciário: Oliveira Trust
Lastro: Locação

Movimentação do CRI

Descrição	Movimentação
Saldo inicial	-
Antecipação CRI	57.910
Pagamento parcial do Preço de cessão	725
Custo de emissão CRI	6.122
Apropriação negativa	5.079
Saldo final	69.836

8. Despesas operacionais com benfeitorias

Implementadas as Condições Suspensivas da Cessão de Créditos, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na seguinte ordem: a Emissora reterá:

- (a) O valor de R\$ 650 para composição do Fundo de Despesas;
- (b) o valor de R\$ 1.800 para composição do Fundo de Reserva;
- (c) o valor de R\$ 7.000 para pagar, por conta e ordem do Fundo Imobiliário, o Clube, a título de pagamento do valor remanescente devido pela Pedra Dourada no âmbito da Nota Promissória Pedra Dourada;
- (d) o valor de R\$ 45.000, para composição do Fundo de Obras e, nos termos e condições do Contrato de Construção, utilizará os recursos para pagar, por conta e ordem do Fundo Imobiliário, os valores devidos em favor da Construtora; e
- (e) o valor de R\$ 3.460 para pagar, por conta e ordem da Pedra Dourada, a Locatária, a título de pagamento da antecipação complementar, nos termos e condições do Sexto Aditamento ao Contrato de Locação.

Os valores são atualizados pelo IPCA a partir da data de Cessão.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Posição dos saldos com benfeitorias em 30 de junho de 2024:

Descrição	Saldo em 30/06/24
Fundo de Despesa	538
Fundo de Reserva	1.887
Fundo de Obras	4.611
Nota Promissória do CRI	7.000
Antecipação Complementar do CRI	3.460
Saldo total	17.496

9. Taxa de administração

Descrição	Saldo em 30/06/2024	Saldo em 30/06/2023
Taxa de administração	170	20
Total	170	20

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 0,20% (vinte centésimos por cento), respeitando o mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

O Gestor receberá por seus serviços taxa de gestão equivalente a R\$ 10 (dez mil reais), que passará a ser devida a partir da data do protocolo do pedido de registro da oferta pública disciplinada pela Instrução CVM 400 de 29 de dezembro 2003 do Fundo na B3.

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.

Em complemento ao disposto acima, será devido pelo Fundo ao Administrador/Gestor, a Taxa de Estruturação, conforme discriminada em cada Suplemento, quando aplicável.

Não será devida Taxa de Performance pelo Fundo.

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração fixa mensal de R\$ 0,50 (quinhentos reais).

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.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor, ou do Consultor Imobiliário ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata este Artigo será devida e paga pro *rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foi provisionado o montante de R\$ 240 (R\$ 150 no período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023) a título de taxa de administração.

10. Patrimônio líquido

O Patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do Patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O Patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais), divididos em 40.000 (quarenta mil).

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no acima, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 23.435,531865 cotas escriturais, cujo valor unitário é positivo de R\$ 1.382,137749, totalmente subscritas e integralizadas. O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2024 é positivo no montante de R\$ 32.391.

No período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 230,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é negativo de R\$ (68,436609), totalmente subscritas e integralizadas. O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2023 é negativo no montante de R\$ (16).

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

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

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo Primeiro, inciso "ii" do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Considerando o Público Alvo do Fundo, a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos poderá ser dispensada, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

A integralização em bens e direitos deverá ser efetivada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do encerramento da oferta, podendo ser prorrogado por igual período a critério do Administrador.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no caput resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 houve integralização de 23.205,531865 cotas (230,000000 cotas, no período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023) do Fundo no montante de R\$ 23.208 (R\$ 230, no período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023).

b) Amortização e Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vii”, Parágrafo Primeiro, do Artigo 28, do Regulamento; e
- desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023, não houve amortizações ou resgate de cotas do Fundo.

c) Negociação das cotas

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Política de distribuição de resultados

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, 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 referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023, o Fundo não distribuiu resultado aos cotistas, uma vez que não obteve lucro de caixa.

	30/06/2024	23/11/2022 a 30/06/2023
Resultado líquido das exercícios	9.199	(246)
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Ajuste a Valor Justo	(69.205)	-
Resultado ajustado	(60.006)	(246)
Rendimento a distribuir - 95%	(57.006)	-
Rendimentos pagos no exercício/período	-	-
Saldo pendente de distribuição	-	-
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	-	-

13. 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;

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração:	Reag DTVM S.A.
Gestão:	Reag Administradora de Recursos Ltda.
Custódia:	Reag DTVM S.A.
Tesouraria:	Reag DTVM S.A.
Escrituração de cotas:	Reag DTVM S.A.
Controladoria:	Reag DTVM S.A.

15. Rentabilidade do fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023 exercícios foram as seguintes:

	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor unitário das cotas (R\$)</u>	<u>Rentabilidade %</u>
Exercício findo em 30/06/2024	11.784	1.382,137749	(2.119,59)
Período de 23/11/2022 a 30/06/2023	(26)	(68,436609)	(106,84)
Em 23/11/2022*	-	1.000,000000	-

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

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023, estão assim demonstrados:

	30.06.2024		23.11.2022 a 30.06.2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Patrimônio líquido médio	11.784		(26)	
Despesas com consultoria	(450)	-3,82%	(40)	153,85%
Taxa de administração	(240)	-2,04%	(150)	576,92%
Despesas de impostos	(8)	-0,07%	-	0,00%
Auditoria	(6)	-0,05%	-	0,00%
Taxa de fiscalização - CVM	(5)	-0,04%	(2)	7,69%
Despesas diversas	(7)	-0,06%	(54)	207,69%
	(716)	-6,08%	(246)	946,15%

17. Fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

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

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro,

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

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

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

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

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

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

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

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

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

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Conatus Auditores Independentes S.S., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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

20. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

21. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Em 30 de junho de 2024				
Taxa de administração	170	(240)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Total	170	(240)		
De 23.11.2022 a 30.06.2023				
Taxa de administração	20	(150)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Total	20	(150)		

22. Deliberações em assembleia

No exercício findo em 30 de junho de 2024 não ocorreram deliberações em assembleia.

23. Fato Relevantes**a) Impactos relacionados a invasão russa na Ucrânia**

A invasão russa na Ucrânia, juntamente com a imposição de sanções internacionais, tem um impacto econômico generalizado. Os negócios no Brasil podem ser severamente impactados pela interrupção da cadeia de

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

suprimentos, volatilidade do mercado, risco de pagamento e aumento dos custos de commodities resultantes da invasão. O impacto é agravado pela decisão de algumas empresas globais de limitar ou cessar as operações na Rússia.

Na presente data destas demonstrações financeiras, o contexto descrito acima não gerou impactos relevantes nas referidas demonstrações financeiras do Fundo.

A Administradora do Fundo está avaliando os impactos, porém até a data da emissão das demonstrações financeiras não houve ajustes materiais a serem divulgados.

b) Resolução CVM nº 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555/14 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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

c) Resolução CVM 181

O cronograma para sua implementação foi alterado pela Resolução 181 de 28 de março de 2023:

Alterado de 03 de abril de 2023 para 02 de outubro de 2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única

Alterado de 01 de outubro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital

Alterado de 31 de dezembro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03 de abril de 2023

01 de abril de 2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse

31 de dezembro de 2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03 de abril de 2023.

d) Resolução CVM 184

A CVM publicou em 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 184 para incluir novos anexos normativos e promover ajustes pontuais na Resolução CVM nº 175, de 2022 (“Resolução CVM 175”). Os ajustes propostos no corpo principal da resolução alteradora são pontuais e dizem respeito:

§ à inclusão da política de voto em assembleia de titulares de valores mobiliários dentre as informações que devem ser disponibilizadas aos cotistas, nos termos do art. 47 da parte geral da Resolução;

§ à revogação do inciso III do art. 13 do Anexo Normativo I, que trata dos fundos de investimento financeiro –

PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.965.606/0001-62

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 23 de novembro de 2022 (data de início do Fundo) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

FIF, que passa a restar coberto pela regra geral, conforme acima referido; e

§ a um refinamento para harmonização textual relacionado aos dispositivos que tratam da temática ESG, resultando na substituição de “socioambiental” por “social, ambiental ou de governança” no parágrafo único do art. 49 e no inciso II do art. 60 da parte geral da Resolução.

Adicionalmente, cabe destacar que por meio da norma serão inseridos 9 novos Anexos Normativos, referentes a 8 categorias de fundos (FII, FIP, ETF, FMP-FGTS, FUNCINE, FMAI, FICART e FIDC-PIPS) e 1 Anexo Normativo dedicado aos "fundos previdenciários", que não são uma categoria, mas foram colocados em um Anexo próprio para fins de melhor sistematização da Resolução CVM 175.

Como todas as alterações normativas propostas mostram-se de baixo impacto, representam redução de requisitos regulatórios ou visam a consolidar normas sem alteração de mérito.

e) 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.

f) Resolução CVM 200

Em 12 de março de 2024 foi publicada a resolução CVM 200/2024, que prevê a postergação dos prazos previstos na resolução CVM 175/2023, alterando o prazo para conclusão da adaptação dos fundos de investimento de 31/12/2024 para 30/06/2025.

24. Eventos subsequentes

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

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

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

João Marcelo Silva Fevereiro
CRC 1SP260152/O-3

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FE5E7037E8814E3F9E3BF7467E210074

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: Pedra Alta FII_DCs 30.06.24_Final.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 1

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Luiz Carlos Soares da Silva

Avenida Lasar Segall, 118, 10º andar - Apto 101

São Paulo, BR-SP 02543-010

luiz.soares@conatusaudit.com.br

Endereço IP: 189.47.59.166

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Luiz Carlos Soares da Silva

Local: DocuSign

26/09/2024 18:10:19

luiz.soares@conatusaudit.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Luiz Carlos Soares da Silva

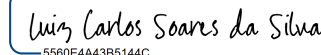
luiz.soares@conatusaudit.com.br

Sócio

Conatus Auditores Independentes S.S.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



5560E4A43B5144C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.47.59.166

Enviado: 26/09/2024 18:10:42

Visualizado: 26/09/2024 18:10:51

Assinado: 26/09/2024 18:11:21

Assinatura de forma livre

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

26/09/2024 18:10:42

Entrega certificada

Segurança verificada

26/09/2024 18:10:51

Assinatura concluída

Segurança verificada

26/09/2024 18:11:21

Concluído

Segurança verificada

26/09/2024 18:11:21

Eventos de pagamento**Status****Carimbo de data/hora**