
REAG Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 17.374.696/0001-19)

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

***Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024***

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
REAG Multi Ativos Imobiliários -
Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Trust
Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do REAG Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as 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.

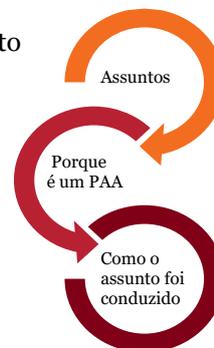
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas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

Base para opinião

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 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 conforme 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 (PAA) 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 financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





REAG Multi Ativos Imobiliários -
Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Trust
Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(f) e 7.1 (c))

O Fundo detém propriedades para investimento que são avaliadas ao valor justo anualmente por especialistas externos contratados pela Administradora do Fundo.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por meio de metodologia de precificação de fluxos de caixa descontados e outras premissas correspondentes, de acordo com o julgamento do especialista externo e aprovação da Administradora do Fundo.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade, julgamentos envolvidos e relevância no contexto das demonstrações contábeis, considerando que o uso de outras metodologias e premissas poderiam ocasionar em resultados significativamente diferentes.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos em bases amostrais a razoabilidade dos cálculos e das premissas adotadas pela Administradora e seus especialistas externos, na adoção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administradora dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por seus especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administradora na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis e consistentes em relação aos nossos procedimentos no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis.

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



REAG Multi Ativos Imobiliários -
Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Trust
Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



REAG Multi Ativos Imobiliários -
Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Trust
Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1 de abril de 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written over a faint, larger version of the same signature.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 17.374.696/0001-19
 (Administrado pela REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 CNPJ: 34.829.992/0001-86

Balanço Patrimonial
 Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		20.644	7,95	19.882	8,01
Caixa e equivalentes de caixa	4	935	0,35	865	0,35
Disponibilidades		935	0,35	865	0,35
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	23	418	0,16	863	0,35
Depósitos bancários - Banco Bradesco S.A.		375	0,14	2	-
Depósitos bancários - Caixa Econômica Federal		142	0,05	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	15.203	5,86	15.568	6,27
Cotas de fundo de investimento imobiliário		8.981	3,46	9.346	3,76
Oportunidade I F.I.I.	6.1	8.981	3,46	9.346	3,76
Outros valores		6.222	2,40	6.222	2,51
Aplicações a converter	6.2 e 18	6.222	2,40	6.222	2,51
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		4.506	1,74	3.449	1,39
Cotas de fundos de investimento financeiro	5	4.506	1,74	3.449	1,39
REAG Referenciado DI Cash II F.I.R.F.		4.506	1,74	-	-
Money Market F.I.R.F.		-	-	3.449	1,39
Não circulante		246.030	94,81	234.870	94,68
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	7	246.030	94,81	234.870	94,68
Propriedades para investimento	7.a	242.400	93,41	234.400	94,49
Imóveis		242.400	93,41	234.400	94,49
Participações societárias	7.2	3.630	1,40	470	0,19
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		2.900	1,12	470	0,19
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)		730	0,28	-	-
Total do ativo		266.674	102,76	254.752	102,69
Passivo					
Circulante		7.171	2,76	6.685	2,69
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		7.171	2,76	6.685	2,69
Distribuição de resultados	14	3.988	1,54	3.380	1,36
A distribuir		3.988	1,54	3.380	1,36
Provisões		3.183	1,22	3.305	1,33
Demais valores		2.978	1,14	3.100	1,25
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	23	129	0,05	132	0,05
Valores a pagar à sociedade administradora (*)	23	59	0,02	58	0,02
Valores a pagar à sociedade custodiante (*)	23	17	0,01	15	0,01
Total do passivo		7.171	2,76	6.685	2,69
Patrimônio líquido	10	259.503	100,00	248.067	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		266.674	102,76	254.752	102,69

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 22)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	2024	2023
Resultados		31.037	20.665
Resultado com propriedades para investimento	7	27.732	22.111
Receita de aluguéis		19.732	14.811
Ajuste a valor justo		8.000	7.300
Resultado com participações societárias	7	2.434	(2.330)
Rendas apropriadas		2.627	-
Ajuste a valor justo		(193)	(2.330)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	436	122
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		436	122
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária	5	304	762
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		304	762
Resultados diversas		131	-
Reversão de despesas diversas		131	-
Encargos	17	(6.245)	(9.777)
Despesas com propriedades para investimento		(2.594)	(3.194)
Condomínio e administração predial		(1.672)	(2.175)
IPTU		(625)	(619)
Comissões sobre locações		(297)	(381)
Manutenção e conservação		-	(19)
Despesas da Administração	16	(2.583)	(2.481)
Remuneração da Gestão	(b)	(1.630)	(1.565)
Remuneração da Administração	(a)	(752)	(723)
Despesa de Controladoria	(c)	(201)	(193)
Despesas de serviços técnicos especializados		(924)	(957)
Consultoria especializada		(422)	(389)
Consultoria jurídica		(408)	(397)
Auditoria externa		(56)	(137)
Laudos e avaliações		(23)	(18)
Escrituração		(15)	(16)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(102)	(134)
Taxa CETIP		(52)	(48)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Taxas e emolumentos B3		(13)	(13)
Tarifas bancárias		(4)	(39)
Taxa ANBIMA		(3)	(4)
Despesas diversas		(22)	(2.998)
Outras despesas administrativas		(22)	(76)
Outras despesas operacionais		-	(2.922)
Despesas tributárias		(20)	(13)
Imposto de renda		(20)	(13)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		24.792	10.888
Quantidade de cotas	10	2.443.800,0000	2.443.800,0000
Resultado por cota - valor em R\$		10,1449	4,4554

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

		Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	Nota	244.381	(3.562)	(3.071)	54.647	(47.362)	245.033
Resultado líquido do exercício		-	-	-	10.888	-	10.888
Resultado distribuído no período	14	-	-	-	-	(7.854)	(7.854)
Em 31 de dezembro de 2023		244.381	(3.562)	(3.071)	65.535	(55.216)	248.067
Resultado líquido do exercício		-	-	-	24.792	-	24.792
Resultado distribuído no exercício	14	-	-	-	-	(13.356)	(13.356)
Em 31 de dezembro de 2024		244.381	(3.562)	(3.071)	90.327	(68.572)	259.503

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Receita com recebimento de aluguéis	7.1.c	19.732	14.811
(-) Pagamento de com manutenção e conservação de imóveis e outros serviços		-	(613)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(5)	(4)
(-) Pagamento de tarifas bancárias		(5)	(39)
(-) Pagamento de despesa com serviços cartorários		(9)	-
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(13)	(12)
(-) Pagamento de taxa de escrituração		(15)	(16)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(23)	(18)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(50)	(50)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(52)	(48)
(-) Pagamento de despesas diversas		(161)	(212)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(199)	(239)
(-) Pagamento de comissões imobiliárias		(271)	(335)
(-) Pagamento de tributos municipais e federais		(505)	(623)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada e jurídica		(830)	(787)
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(1.588)	(1.491)
(-) Pagamento de taxa de administração e de gestão		(2.384)	(2.318)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>13.592</u>	<u>7.976</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(+) Venda de cotas de fundos de investimento	5 / 6	8.035	5.079
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundo de investimento imobiliário		90	-
(+) Recebimento de amortizações de cotas de fundo de investimento financeiro		28	-
(+) Recebimento de AFAC		-	803
(-) Aquisição de participações societárias e realização de AFAC	7.2	(843)	(1.200)
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento		(8.105)	(6.307)
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>(795)</u>	<u>(1.625)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(-) Distribuição de rendimentos	14	(12.727)	(6.721)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(12.727)</u>	<u>(6.721)</u>
Varição no caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	865	1.235
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	935	865
Varição no caixa e equivalentes de caixa		<u>70</u>	<u>(370)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O REAG Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 04 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 13 de dezembro do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é destinado a investidores em geral, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo e estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários diversos, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, bem como valores mobiliários de geração de renda, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo podendo investir, também, em “ativos de liquidez” nos limites do regulamento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Consultoria Imobiliária, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código RMAI11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 12.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela REAG Asset Management S.A. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está em processo de adaptação autorizado até 30 de junho de 2025, 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 específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 7 .

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento financeiro (FIF)**

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro”.

f) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento”.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

- **Aluguéis**

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

- **Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Resultado com participações societárias”, conforme o caso.

- **Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)**

Os adiantamentos para futuro aumento de capital (“AFAC”) correspondem a valores repassados às sociedades de propósito específico investidas (“SPE”), com a obrigação futura de serem convertidas em ações do capital das SPE. Conforme resolução vigente, é vedada qualquer forma de arrendimento por parte do Fundo e este AFAC deve ser convertido em até 12 meses. São registrados pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da conversão em ações.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

h) Outros ativos e passivos

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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

i) Reconhecimento de receitas e despesas

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.

j) Receitas de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas conforme competências pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

k) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período/exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

2024	
Instituição	Saldo
Banco Daycoval S.A.	418
Banco Bradesco S.A.	375
Caixa Econômica Federal	142
Total	935

2023	
Instituição	Saldo
Banco Daycoval S.A.	863
Banco Bradesco S.A.	2
Total	865

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- Cotas de fundos de investimento financeiro (FIF)
- Descrição do investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento financeiro no montante de R\$ 4.506 (R\$ 3.449 em 2023), classificadas como títulos para negociação, sem prazo de vencimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 304 (R\$ 762 em 2023).

- *Movimentações dos investimentos*

As movimentações das cotas de fundos de investimento financeiro ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	3.449	2.009
Aquisições	8.105	5.757
Vendas	(7.324)	(5.079)
Recebimento de amortizações	(28)	-
Resultados	304	762
Saldo final	4.506	3.449

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

6.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo também mantém em sua carteira cotas de um único fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 8.981 (R\$ 9.346 em 2023), classificadas como títulos para negociação, descrito abaixo:

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Oportunidade I F.I.I.	(*)	Lajes comerciais	431.207	8.981	3,46
Total			431.207	8.981	3,46

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2023		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Oportunidade I F.I.I.	(*)	Lajes comerciais	431.207	9.346	3,76
Total			431.207	9.346	3,76

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 436 (R\$ 122 em 2023).

(*) Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela REAG Trust DTVM S.A., inscrito no CNPJ/MF 22.503.991/0001-68.

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	9.346	8.974
Aquisições	-	250
Vendas	(711)	-
Recebimento de proventos	(90)	-
Resultados	436	122
Saldo final	8.981	9.346

6.2 Cotas de fundos de investimentos a receber

Descrição	2024	2023
Operação FII São Domingos (a)	3.300	3.300
Operação FIP CAM Vanguarda (b)	2.922	2.922
Saldo final	6.222	6.222

a) Operação FII São Domingos

Em 09 de agosto de 2021, foi realizado contrato entre o Fundo e o FIM Sven, por meio de cessão de 54.763,744792 cotas do FII São Domingos no montante de R\$ 3.000, a ser pago em até 360 dias.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Em 03 de agosto de 2022, foi realizado o 1º Aditamento do contrato referido prorrogando o pagamento para 03 de agosto de 2023 e, alteraram o valor total para R\$3.300.

Em 18 de fevereiro de 2025, foi realizado o 2º aditivo prorrogando a data de vencimento para 31 de dezembro de 2026 e, alterando o valor de aquisição para 3.660.

b) Operação FIP CAM Vanguarda

O Fundo celebrou contrato de compra e venda em 18 de dezembro de 2020, com o FIP Sven, vendendo 31.138,517857 cotas do FIP CAM Vanguarda por R\$ 20.000. Mediante pagamento da seguinte forma: (i) R\$ 10.000,00, por meio da cessão e transferência de todas as cotas que o Comprador possui no capital social da empresa Atlântica Mall Kennedy Empreendimentos Imobiliários Ltda., e (ii) R\$ 10.000,00, em dinheiro e/ou ativos imobiliários.

Em 30 de novembro de 2021, o Fundo recebeu como pagamento cotas do FII Oportunidade I no montante de R\$ 7.078, ficando um saldo de R\$ 2.922 a receber, saldo este no qual foi reconhecido uma perda de 100% sobre o valor a receber no montante de R\$2.922 em 31 de dezembro de 2024 conforme demonstrado na nota 18.

7. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

7.1 Propriedades para investimento (imóveis acabados)

a) Propriedades para investimento (imóveis acabados)

A posição da propriedade para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão assim apresentadas:

<u>Imóveis</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Edifício Domo Corporate	228.900	220.250
Imóvel Queimados	13.500	14.150
Total	242.400	234.400

Características das propriedades para investimento (imóveis acabados)

Imóvel: Edifício Domo Corporate

Endereço: Rua José Versolato número 101/111 – Centro - São Bernardo do Campo - SP

Metragem: 30.600,60 m² de área privativa

Estágio: acabado

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Características: o empreendimento destina-se ao uso comercial de alto padrão e é composto por uma torre. O projeto da torre conta com 5 pavimentos de sobressolo, andares corporativos totalizando 30.600,60 m² de área privativa. O empreendimento é composto pelas matrículas de nº 129.641 e 129.724 referentes às salas comerciais e pelas matrículas de nº 129.705 a 129.724 referentes às vagas de garagem.

Imóvel: Imóvel Queimados

Endereço: Rua Rio Grande do Sul, localizado no Distrito Industrial de Queimados, Município de Queimados: Estado do Rio de Janeiro.

Metragem: 170.682 m² de área terreno, 87.842 m² de área construída.

Estágio: acabado

Características: o empreendimento destina-se ao uso industrial. O empreendimento trata-se de fábrica desativada, que será desenvolvida para um condomínio industrial e logístico, sendo parte das construções reaproveitáveis. Área total do terreno 170.682 m², Área Construída 87.199 m² (51% do imóvel), construção da Fase 2 - 54.258 m² (32% do imóvel), construção fase 3 - 29.225 m² (17% do imóvel). O empreendimento é composto pelas matrículas de nº 167, 168, 169, 1969, 1970, 1971, 2626, 2627.

b) Movimentação com propriedades para investimento (imóveis acabados)

Apresentamos abaixo as movimentações com propriedades para investimento (imóveis acabados), ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	234.400	227.100
Ajuste ao valor justo	8.000	7.300
Saldo final	242.400	234.400

c) Método de determinação do valor justo

O Fundo adquiriu o Edifício Domo Corporate da Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em 27 de dezembro de 2013 pelo montante de R\$ 163.500. O preço de negociação entre as partes estava suportado por laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Colliers International do Brasil em janeiro de 2024. O Fundo atualiza a propriedade para investimento pelo valor justo.

Considerando a avaliação elaborada das propriedades para investimentos realizado pela empresa Horbia Partners Consultoria em novembro de 2024, sob o nº LAP 0866 00 2024 e LAP 0868 00 2024, a Administradora definiu que o valor justo das propriedades para investimento é de R\$ 242.400 (R\$ 234.400 em 2023).

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A Horbia Partners Consultoria está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2 e possui experiência de mais de 30 anos no Brasil e no exterior.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1, 2 e 4 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para o Trabalho em questão adotou-se os Métodos Comparativo e da Renda, sendo o primeiro para determinar a premissa preço de venda das unidades do empreendimento e a segunda para identificar o Valor Presente do Empreendimento.

Entendem-se que preferencialmente deve-se buscar a fundamentação dos valores pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística, entretanto, devido às características do imóvel a avaliadora não conseguiu identificar uma quantidade mínima de amostras em oferta e ou transacionadas que nos permitam adotar esse método.

O critério da pesquisa por inferência estatística para análise e tratamento da amostra de mercado é utilizado quando há uma amostra considerável de elementos, para que assim seja possível desenvolver um modelo de regressão incluindo todas as variáveis que estão relacionadas ao valor do bem.

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

No caso do ativo analisado, além dos contratos vigentes, foi utilizada como premissas de valores para os espaços vagos a análise comparativa.

Assim no presente caso, dentre os métodos disponíveis, foi optado pelos “Métodos Comparativos de Venda e da Renda” para a definição dos valores de venda do empreendimento, onde foram determinadas todas as premissas através de informações do mercado local:

(i) Método comparativo: Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

(ii) Método da renda ou fluxo de caixa descontado: Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (custos relacionados à implantação), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela avaliadora.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs. O Fluxo de caixa teve projeção de 10 anos, considerando a venda do imóvel no final do período, e a taxa média de desconto utilizada foi de 11,50% a.a. em 2024 (10,00 em 2023).

d) Resultado de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 19.732 (R\$ 14.811 em 2023).

7.2 Participações societárias

a) Sociedade de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detém participação em ações de companhias de capital fechado na empresa como segue:

Nome da SPE investida	2024		2023	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Atlantica Mall Ltda. (*)	14.373.501	2.900	14.699.701	470
Total	14.373.501	2.900	14.699.701	470

(*) Atlântica Mall Kennedy Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrito no CNPJ/MF 13.164.846/0001-09.

a) Características da Sociedade de Propósito Específico (SPE) investida

A Atlântica Mall Kennedy Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Companhia" ou "Holding"), é uma sociedade de propósito específico com o objetivo de adquirir e desenvolver um empreendimento imobiliário nos imóveis contíguos localizados na Avenida Atlântica, n. 5.111, antiga Avenida Robert Kennedy, n.º 5.829, CEP 04805-000, identificado nas matrículas 67.926, 67.927, 67.928, 67.929, 67.930, 67.943, 67.944, 67.945, 67.946 do Cartório do 11º Oficial de Registro de Imóveis do Município de São Paulo. O Fundo adquiriu através de Instrumento de compra e venda de cotas e

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

outras avenças, em 18 de dezembro de 2020, 14.023.501 (quatorze milhões, vinte e três mil e quinhentos e uma) cotas, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

A Companhia edificou um empreendimento com diversas lojas comerciais, com área construída aproximada de 4.359,00m² (quatro mil, trezentos cinquenta e nove metros quadrados), conforme Certificado de Conclusão expedido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo em 17/10/2019, pendente apenas a averbação da referida construção nas matrículas supramencionadas. Sobre o terreno fora construído um empreendimento imobiliário com área construída de 4.359,17m² (quatro mil, trezentos e cinquenta e nove metros quadrados e dezessete centímetros quadrados), conforme Certificado de Conclusão "HABITE-SE" expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 17.10.2019, estando pendente a averbação da área construída nas matrículas supramencionadas, assumindo, o REAG MULTI ATIVOS, a responsabilidade pela averbação da área construída no competente Cartório de Registro de Imóveis.

A Horbia Partners Consultoria emitiu o laudo de avaliação do valor justo da Companhia, com base em novembro de 2024, no qual foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado com projeção de 19 anos e a taxa de desconto utilizada foi de 13%). O valor justo da companhia em dezembro de 2043 é de R\$ 2.900 (R\$ 470 em 2023).

A Horbia Partners Consultoria está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2 e possui experiência de mais de 30 anos no Brasil e no exterior na avaliação de ativos desta natureza.

b) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024, o fundo realizou um montante de R\$730 de adiantamentos para futuro aumento de capital. Em 31 de dezembro de 2023 não houve adiantamentos.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (*hedge*) e alavancagem de patrimônio.

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

9. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Risco de crédito: as obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo. Este Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, 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 diretamente 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, dentre outras. 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, poderá 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 ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: o investimento em cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá da exploração comercial dos imóveis objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos imóveis.

Risco decorrente da precificação dos ativos: o valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos ativos de liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garante a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Consultoria Imobiliária, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 106,1883 e R\$ 101,5085, respectivamente:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	2.443.800,0000	259.503	2.443.800,0000	248.067
Total	2.443.800,0000	259.503	2.443.800,0000	248.067

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

a) Emissão de cotas

O valor patrimonial da cota, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor patrimonial líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de cotas em circulação, calculado diariamente, nos termos estabelecidos no artigo 51 do regulamento do Fundo.

Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas da primeira emissão de cotas, nos termos do suplemento da primeira emissão, sendo complementado pelas emissões que venham a seguir, conforme parágrafo abaixo.

É permitida emissão a realização de futuras emissões de cotas, no montante total de até R\$ 2.000.000,00 (dois bilhões de reais), a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Cotistas.

Será admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, devendo ser efetuado com base em laudo de avaliação elaborado por empresas especializadas.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve emissão e subscrição de novas cotas.

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

12. Negociação das cotas

As cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado e operacionalizado pela CETIP.

As cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas a negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código RMAI11 e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

<u>Data</u>	<u>Valor de Negociação</u>
31/12/2023	72,00
31/01/2024	69,08
29/02/2024	72,00
31/03/2024	71,00
30/04/2024	69,99
31/05/2024	71,50
30/06/2024	71,85
31/07/2024	71,79
31/08/2024	74,55
30/09/2024	76,95
31/10/2024	75,80
30/11/2024	74,71
31/12/2024	85,00

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade acumulada do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	249.775	106,1883	4,61
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	243.786	101,5085	1,24

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 14.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Consultoria Imobiliária ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

14. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo, conforme descritivos abaixo:

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	31.037
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(6.245)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	24.792
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(11.305)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	205
Despesas registradas por competência em períodos anteriores	(205)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	13.487
Resultado mínimo a distribuir (95%)	12.813
Resultado distribuído no exercício	13.356
% distribuído	104,72%

Descrição	2023
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	23.173
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(12.285)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	10.888
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(4.970)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	205
Despesas registradas por competência em períodos anteriores	(243)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	5.880
Resultado mínimo a distribuir (95%)	5.586
Resultado distribuído no exercício	7.854
% distribuído	140,60%

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Abaixo demonstramos a movimentação do saldo de resultados a distribuir ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo Inicial	3.380	2.248
Resultado distribuído no exercício	13.356	7.854
Resultado pago no exercício	(12.727)	(6.721)
Saldo final	4.009	3.380

15. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo Custodiante do Fundo.

16. Remuneração da administração, consultoria imobiliária e custodiante

a) Taxa de administração

O Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 0,30% sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 20,00.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 752 (\$ 723 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

A Administradora, em nome do Fundo, contratará a Gestora para prestação dos serviços de administração da carteira do Fundo, que fará jus a uma taxa de gestão de 0,65% do patrimônio líquido do Fundo.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.630 (R\$ 1.565 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) Taxa de controladoria e custódia

Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante uma taxa de custódia de 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, pagos mensalmente, ou o valor fixo de R\$ 10,00 (dez mil reais) mensais, corrigidos anualmente pelo IPCA, o que for maior.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 201 (R\$ 193 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

O Fundo pagará à Gestora, semestralmente, taxa de performance equivalente a 20,00% do retorno dos rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) mais 7,00% ao ano, já deduzida todas as demais despesas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve despesa com taxa de performance registrada.

e) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

17. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 249.775 e de R\$ 243.786, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	2023	% sobre o PL médio
Condomínio e administração	(1.672)	(0,67)	(2.175)	(0,89)
Remuneração da Gestão	(1.630)	(0,65)	(1.565)	(0,64)
Remuneração da Administração	(752)	(0,30)	(723)	(0,30)
IPTU	(625)	(0,25)	(619)	(0,25)
Consultoria especializada	(422)	(0,17)	(389)	(0,16)
Consultoria jurídica	(408)	(0,16)	(397)	(0,16)
Comissões sobre locações	(297)	(0,12)	(381)	(0,16)
Despesa de Controladoria	(201)	(0,08)	(193)	(0,08)
Auditoria externa	(56)	(0,02)	(137)	(0,06)
Taxa CETIP	(52)	(0,02)	(48)	(0,02)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(0,01)	(30)	(0,01)
Laudos e avaliações	(23)	(0,01)	(18)	(0,01)
Outras despesas administrativas	(22)	(0,01)	(76)	(0,03)
Imposto de renda	(20)	(0,01)	(13)	(0,01)
Escrituração	(15)	(0,01)	(16)	(0,01)
Taxas e emolumentos B3	(13)	(0,01)	(13)	(0,01)
Tarifas bancárias	(4)	-	(39)	(0,02)
Taxa ANBIMA	(3)	-	(4)	-
Manutenção e conservação	-	-	(19)	(0,01)
Outras despesas operacionais	-	-	(2.922)	(1,20)
Total	(6.245)	(2,50)	(9.777)	(4,03)

18. Valores a pagar

Devido o vencimento e inadimplência do contrato de venda mencionado na nota explicativa 6.b o administrador e a gestora do Fundo decidiram por provisionar uma perda de 100% sobre o valor a receber no montante de R\$2.922 em 31 de dezembro de 2024.

19. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

20. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	7.1	-	-	242.400
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	7.2	-	-	2.900
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1	8.981	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	5	4.506	-	-
Total		13.487	-	245.300

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	7.1	-	-	234.400
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	7.2	-	-	470
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1	9.346	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	5	3.449	-	-
Total		12.795	-	234.870

21. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

I - Pessoa física:

- (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

Os rendimentos e ganhos de capital quando: **(a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); **(b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. 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 ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

• Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIs não sofrerão a incidência come-cotas.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

23. Contingências

O Fundo classifica os riscos de perda nos processos legais como “prováveis”, “possíveis”, “remotos” ou “nulos”. A provisão reconhecida é determinada pela Administração, com base na análise de seus assessores jurídicos, e refletem razoavelmente as perdas prováveis estimadas.

Em 31 de dezembro de 2024, foram classificadas a título de demandas judiciais ou extrajudiciais impetradas contra o Fundo, classificadas pelo assessor jurídico com probabilidade de perda possível 02 (cinco) ações de natureza civil de improbidade administrativa que correspondem ao montante de R\$ 20.000 (vinte milhões de reais)

24. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1 junto ao Banco Daycoval S.A., Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração, junto à REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., no montante de R\$ 59. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à REAG Gestora de Recursos S.A., no montante de R\$ 129. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.
- d) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 17. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de controladoria e custódia, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

25. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

26. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem 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, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Marcos Ferreira Costa Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2