



Patrimônio Separado da Série 6 da Primeira Emissão
Código IF N° 17L0785393
(Administrado pela REAG SECURITIES S.A.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório dos auditores independentes

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO
CÓDIGO IF N° 17L0785393
(Administrado pela REAG SECURITIES S.A.)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial 6

Demonstração do resultado 7

Demonstração dos fluxos de caixa 8

Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
Série 6 da primeira emissão – Código IF N° 17L0785393
(Administrado pela REAG SECURITIES S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Patrimônio Separado da Série 6 da primeira emissão – Código IF N° 17L0785393** (“Patrimônio Separado”) administrado pela REAG SECURITIES S.A. (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei n 14.430/22, e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM n 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa n°2.

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 Patrimônio Separado 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 (“CFC”) 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.

Parágrafo de ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n°2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei n 14.430/22 e consideram as disposições previstas na Resolução n ° CVM 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram sua opinião em 28 de março de 2024, sem modificação.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme Nota Explicativa nº 4, o Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 34.732 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos com regime fiduciário sem aquisição substancial dos riscos e benefícios da Securitizadora. A existência, totalidade e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) é fundamental para suportar os valores que serão registrados a títulos de valores a receber e as obrigações a pagar com os investidores, e por esse motivo foi tratado como assunto relevante.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram mas não se limitaram:

- (i) conciliação contábil da carteira com os controles operacionais;
- (ii) recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente;
- (iii) validação da existência por meio da verificação do contrato;
- (iv) testes documentais para os recebimentos financeiros do período examinado;
- (v) análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, foram adequados para atendimento da Lei nº 14.430/22 e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 as circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- 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 a capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. 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 Patrimônio Separado 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 Administração 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.

Barueri, 30 de maio de 2025

Forvis Mazars Auditores Independentes
CRC 2 SP023701/O-8

Assinado por:



C22A2918F3EF48E...

Douglas Souza de Oliveira
Contador CRC – 1SP191325/O-0

REAG SECURITIES S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ativo			Passivo		
Circulante			Circulante		
Bancos	204	138	Captação de recursos	<u>34.732</u>	<u>42.681</u>
Aplicações financeiras	<u>1.517</u>	<u>1.435</u>	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	34.732	42.681
Aplicações financeiras de liquidez imediata	1.721	1.573			
Direitos creditórios	<u>34.732</u>	<u>42.639</u>	Outras obrigações	<u>1.720</u>	<u>1.531</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	34.732	42.639	Valores a pagar - cedente/emissora	1.720	1.531
Total do Ativo	<u>36.452</u>	<u>44.212</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>36.452</u>	<u>44.212</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG SECURITIES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 6 DA
PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais – R\$)

	2024	2023
Receitas da intermediação financeira		
Operações de crédito	3.100	6.556
Total das receitas da intermediação financeira	3.100	6.556
Despesas da intermediação financeira		
Operações de crédito	(3.100)	(6.556)
Total das despesas da intermediação financeira	(3.100)	(6.556)
Resultado bruto da intermediação financeira	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais		
Outras despesas operacionais	(132)	(178)
Outras receitas operacionais	-	178
Total de outras receitas (despesas) operacionais	(132)	-
Receitas financeiras	2.079	-
Despesas financeiras	(1.947)	-
Resultado Financeiro	132	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG SECURITIES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 6
DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa de atividades operacionais		
Recebimento de carteira	14.693	14.196
Pagamento de amortização e juros de CRI	(13.047)	(13.935)
Pagamento de impostos	(2)	(9)
Pagamento de despesas diversas	(130)	(168)
Receitas financeiras	82	151
Despesas financeiras	(1.448)	(23)
Caixa líquido (gerado) proveniente das atividades operacionais	148	212
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	148	212
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	1.573	1.361
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	1.721	1.573
Redução de caixa e equivalentes de caixa	148	212

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

1. Contexto operacional

A REAG SECURITIES S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada BLUM Companhia de Securitização de Créditos S.A., é uma sociedade anônima com registro na categoria S1 na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) desde 01 de junho de 2022, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo.

A Emissora tem como principais atividades: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, hipotecários e do agronegócio, bem como de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, hipotecários e do agronegócio; (b) a gestão, administração e recuperação de carteira de crédito imobiliário e de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; (c) a emissão de Certificados de Recebíveis e sua colocação no mercado financeiro, bem como de outros títulos de securitização, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”); (d) a distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (e) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e em créditos do agronegócio; (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Emissora; (h) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos e (i) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 26 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 e na Resolução CVM nº 60, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado Série 6 da Primeira Emissão com o Código IF N 17L0785393:

a) Datas de início e término da emissão: 15 de dezembro de 2017 a 29 de dezembro de 2027.

b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário representativa do fluxo de pagamentos mensais decorrentes de contratos de locação. A operação está ativa e possui as seguintes garantias: (a) fundo de liquidez; (b) alienação fiduciária de cotas. Volume global da emissão: R\$ 65.779.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

- Fundo de liquidez no valor de R\$ 960, que permanecerá retido na conta vinculada até a liquidação dos CRIs.
- Alienação fiduciária de 100% das cotas do Success – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3), para atendimento da Lei nº 14.430 e Resolução CVM nº 60.

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 30 de maio de 2025.

2.1 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações anuais individuais 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 efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no exercício apresentado.

3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os saldos de caixa, depósitos à vista e aplicações financeiras.

	2024	2023
Bancos	204	138
Aplicações financeiras	1.517	1.435
	1.721	1.573

3.3 Instrumentos financeiros

3.3.1 Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Tanto a Emissora, quanto o Patrimônio em Separado não possuem operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos.

3.3.2 Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

3.3.3 Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3.3.4 Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

3.4 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e o Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- **Com relação aos devedores:** será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- **Com relação às garantias:** será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”), (ii) cessão fiduciária (“colateral”), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

- **Com relação às obrigações do Patrimônio Separado:** serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.5 Resultado

Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nas aplicações financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros e aplicações financeiras mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável ("impairment") reconhecidas nos ativos financeiros.

Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

3.6 Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados das demonstrações financeiras da Emissora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRIs e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

4. Informações sobre os direitos creditórios – recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e Resolução CVM nº 60, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e caracterizam-se como financiamento via mercado de capitais, intermediado pela Emissora. Esse fato implica em apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto caso houvesse regime fiduciário com coobrigação da Emissora, o que já resta adiantado que não há.

Demonstramos abaixo os saldos apresentados no Balanço Patrimonial:

	2024	2023
Direitos creditórios	34.732	42.639
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	34.732	42.639

4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de Contrato de Locação de Imóveis, emitidas pelo Success - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, custodiadas pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 6ª série da 1ª Emissão da Emissora, sob o registro IF N° 17L0785393.

Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer e os montantes de parcelas vencidas, os quais estão sendo apresentados pelos seus valores justos (taxa de retorno) da cessão de créditos, e não pelos seus valores nominais:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento (a vencer)	2024	2023
i. até 30 dias	1.341	1.104
ii. de 31 a 60 dias	1.341	1.104
iii. de 61 a 90 dias	1.341	1.104
iv. de 91 a 120 dias	1.341	1.104
v. de 121 a 150 dias	1.341	1.104
vi. de 151 a 180 dias	1.341	1.104
vii. acima de 180 dias	26.686	46.350
b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	2024	2023
i. vencidos e não pagos até 30 dias	-	-
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	-	-
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-	-
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-	-
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-	-
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-	-
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	-	-

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

4.2 Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação do cedente e a avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias descritas no item “e”, da (nota explicativa nº 1).

4.4 Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Em caso de inadimplemento dos CRI, fica facultado à Emissora entrar em contato com o devedor, por meio dos canais de comunicação do devedor, para iniciar o procedimento de cobrança extrajudicial.

Após 2 (dois) dias úteis de atraso no pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, iniciarão os procedimentos de convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI, em razão do inadimplemento do devedor.

Caso seja aprovado pelos titulares dos CRI, em assembleia, pela decretação de vencimento antecipado dos CRI, a Emissora iniciará os procedimentos necessários para excussão das garantias, de acordo com os critérios definidos pelos titulares dos CRI.

Os custos e as despesas gerais para a realização de cobrança dos direitos creditórios e excussão das garantias, no âmbito judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais, os honorários advocatícios e as despesas cartorárias, serão arcados exclusivamente pelo Patrimônio Separado da operação.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 60, caso este não seja suficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, conforme disposto na cláusula 18.2 do Termo de Securitização.

4.5 Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve eventos de pré-pagamento das operações.

4.6 Informações sobre aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores, atuando apenas como entidade intermediadora entre devedor(es) e investidor(es).

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

5. Informações sobre o passivo da emissão – recursos de certificados de recebíveis imobiliários

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado pela Emissora em conjunto com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Demonstramos abaixo os saldos apresentados no Balanço Patrimonial:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Captação de recursos	34.732	42.681
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	34.732	42.681

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos à série e as suas principais características:

Prazo de vencimento: 120 meses
Taxa de juros efetiva: IPCA + 8,0% a.a
Indexador: IPCA
Periodicidade de indexação: anual
Cronograma de amortização: mensal

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Todos os certificados são da classe sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia desde o início da emissão:

- 24 de abril de 2019 - **1ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração da empresa escrituradora para a Terra DTVM Ltda. e prorrogou o prazo para apresentação das demonstrações financeiras auditadas, referente ao exercício de 2018, bem como do parecer do auditor independente, relatórios e memórias de cálculo que demonstrem o cumprimento dos *covenants* financeiros, até 22 de maio de 2019.
- 28 de junho de 2019 - **2ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a prorrogação do prazo para envio das demonstrações financeiras auditadas, referente ao exercício de 2018, até 31 de julho de 2019, bem como a apuração dos respectivos *covenants* financeiros, a ser realizada em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras.
- 1 de novembro de 2019 - **3ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração da data de pagamento do aluguel para o 25º dia de cada mês e ajuste dos fluxos de amortização das CCI e dos CRI, alterando a data de vencimento final da CCI para 25 de dezembro de 2027 e alteração da data de vencimento final do CRI para 29 de dezembro de 2027.
- 13 de dezembro de 2019 - **4ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração da conta centralizadora do Banco Itaú S.A para o Banco Santander S.A.

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

-
- 27 de abril de 2020 - **5ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a postergação do pagamento de 50% dos aluguéis dos meses de abril à setembro de 2020, que serão diluídos igualmente e sem cobrança de encargos moratórios nas parcelas dos meses de janeiro até dezembro de 2021, alterando-se, dessa forma, os fluxos de pagamento/amortização da CCI, da Locação e dos CRI, respectivamente; e ii) a prorrogação do prazo para envio das demonstrações financeiras auditadas da Devedora, referente ao exercício de 2019, até o dia 30 de maio de 2020, bem como da análise dos *covenants* financeiros, em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras.
 - 20 de outubro de 2020 - **6ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a postergação do pagamento de 50% dos aluguéis dos meses de outubro à dezembro de 2020, acrescidos dos valores necessários à manutenção dos custos da operação, que serão diluídos igualmente e sem cobrança de encargos moratórios nas parcelas dos meses de janeiro até dezembro de 2021; ii) a não Resolução da Cessão, conforme cláusula 6.1 “iv” do Termo de Securitização, pelo descumprimento do prazo de apresentação das demonstrações financeiras auditadas, referente ao exercício de 2019, ficando certo que a apuração dos *covenants* financeiros se deu em 10 de junho de 2020 e, portanto, dentro do prazo de até 10 dias úteis após a data estabelecida na 5ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI para apresentação das demonstrações financeiras; e iii) a autorização para a prorrogação do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2020, até 30 de maio de 2021, bem como a apuração dos *covenants* financeiros em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras.
 - 30 de junho de 2021 - **7ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a não decretação da Resolução da Cessão, e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2020, conforme tinha sido estabelecido na 6ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI; e (ii) a prorrogação do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2020, até 14 de julho de 2021, bem como a apuração dos respectivos *covenants* financeiros, a ser realizada em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras. Ficou consignado em ata que a securitizadora recebeu as Demonstrações Financeiras da Devedora no dia 29 de junho de 2021 e que os cálculos dos limites e índices financeiros, constantes do item (xxii) da cláusula 6.1 do Termo de Securitização e 1.8 do Contrato de Cessão, foram integralmente cumpridos.
 - 24 de maio de 2022 - **8ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a não decretação da Resolução da Cessão, e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2021; e ii) a prorrogação do prazo para envio das Demonstrações Financeiras da Devedora, até 30 de junho de 2022, bem como a apuração dos respectivos *covenants* financeiros, a ser realizada em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras.
 - 16 de setembro de 2022, 22 de setembro de 2022 e 29 de setembro de 2022 - **9ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que ocorreu em três datas diferentes, tendo sido suspensa inicialmente e depois reaberta duas vezes, que aprovou: i) a não decretação da Resolução da Cessão, e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão: i.a) da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2021, conforme tinha sido estabelecido na 8ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI; i.b) do atraso no pagamento da PMT dos CRI referente ao mês de julho de 2022; i.c) da inobservância parcial, pela Devedora, dos limites e índices financeiros fixados na Emissão, conforme verificação realizada, pela Securitizadora, nas DFs 4T21, com a condição de que seja pago um waiver fee de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, utilizando-se, para isso, de eventuais recursos que sobejarem ao valor mínimo que o fundo de reserva dos CRI deve dispor, caso haja essa sobra de recursos. Em não havendo a Devedora deve pagar o waiver fee com recursos que estejam em seu caixa; ii) a alteração da forma de publicação, que passou a ser realizada nos mesmos jornais utilizados pela Securitizadora para suas publicações societárias; iii) a alteração do banco liquidante dos CRI, que passou a ser realizado pelo Banco Arbi S/A; iv) alteração do índice financeiro representado pela divisão entre a Dívida Líquida e o EBITDA, previsto nas cláusulas 1.8 “xxii” do Contrato de Cessão e 6.1 “xxii”

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

do Termo de Securitização; e v) a manutenção dos limites já praticados para os índices financeiros fixados na Emissão, mas que, desta data em diante, sejam considerados exclusivamente os números da Controladora, apresentados nas Demonstrações Financeiras da Devedora, para fins de verificação anual desses dois índices.

- 1º de junho de 2023 - **10ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a não decretação da Resolução da Cessão, e, consequentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2022, nos termos das cláusulas 1.8 “iv” e 6.1 “iv” do Termo de Securitização; ii) a prorrogação do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2022, até 30 de junho de 2023, bem como a apuração dos respectivos *covenants* financeiros, a ser realizada em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras; e iii) a ratificação dos pagamentos de juros e amortização devidos em 27 de abril de 2023, pagos até o dia 05 de maio de 2023, por fora da B3, via TED direto na conta dos investidores.
- 29 de abril de 2024 e 23 de maio de 2024 - **11ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que ocorreu em duas datas diferentes, e diante da não instalação da assembleia, em virtude do não comparecimento dos titulares dos CRI, aprovou automaticamente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o relatório do Auditor Independente, referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023, conforme previsto no art. 25, § 2º da Resolução CVM 60.
- 28 de maio de 2024 - **12ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a não decretação da Resolução da Cessão, e, consequentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2023; e ii) a prorrogação do prazo para envio das Demonstrações Financeiras da Devedora, até 30 de junho de 2024, bem como a apuração dos respectivos *covenants* financeiros, a ser realizada em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras.
- 21 de agosto de 2024 - **13ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a sustação da Resolução da Cessão, e consequentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão do atraso em parte do pagamento do aluguel referente ao mês de maio de 2024; ii) a postergação do pagamento de parte dos Créditos Imobiliários não cedidos aos CRI, a ser dividido em 03 parcelas de R\$ 84.000,000, descontadas nos meses de agosto, setembro e outubro de 2024, não havendo impacto nos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos; e iii) a redistribuição dos valores postergados, sem a incidência de juros e encargos moratórios, em 06 parcelas de R\$ 42.000,00, nos meses de novembro e dezembro de 2024, janeiro, fevereiro, março e abril de 2025.

6. Prestadores de serviços

Descrição	2024	2023
REAG SECURITIES S.A. (Taxa de administração)	36	36
REAG DTVM (Taxa de escrituração)	-	1
REAG SECURITIES S.A. (CETIP)	37	29
REAG SECURITIES S.A. (Reembolso)	-	1
Tributos Federais	2	16
Banco ARBI (Banco liquidante)	10	5
Luz Publicidade SP Sul Ltda.	9	-
Pentágono S.A. DTVM	38	36
Total	132	124

REAG SECURITIES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais – R\$)

7. Classificação de risco da emissão

A classificação de risco para esta emissão foi emitida pela Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda. (Nome fantasia da LF Rating) no início da operação, conforme estipulado na cláusula 1.13 do Contrato de Cessão, tendo sido concedido rating “EA” nessa avaliação.

O Contrato de Prestação de Serviços firmado com a LF Rating foi firmado especificamente para atribuir nota de classificação de risco no início da operação dos CRI, momento em que haveria distribuição do papel. Vale salientar que se ocorrer qualquer das hipóteses previstas na cláusula 6.1.3 do Termo de Securitização, os serviços de classificação de rating serão recontratados, junto a uma das empresas de avaliação de risco elencadas na citada cláusula.

8. Relacionamento com os auditores independentes

Em atendimento à Resolução 60/21 da CVM (anterior regido pela IN 414/2004), registre-se que a Companhia, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Forvis Mazars Auditores Independentes, 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.

9. Eventos subsequentes

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base de 31 de dezembro de 2024 das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.
