COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 41.219.454/0001-35

Administrado pela: **REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ 34.829.992/0001-86

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Conteúdo **Páginas**

Relatório dos Auditores Independentes.....3

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira.....7

Demonstração do resultado do exercício.....8

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....9

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto.....10

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores do

Coxim Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Coxim Fundo de Investimento Imobiliário** (Fundo), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

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

O Fundo tem sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descrito na Nota Explicativa 6 – Propriedades para investimento.
Devido a relevância do investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

- **Como nossa Auditoria conduziu o assunto**

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

- Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira;
- Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros de controle interno da carteira de ativos do Fundo;
- Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira;
- Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo;
- Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.
- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

d) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Porto Alegre, 31 de março de 2.025

Luiz Fernando Silva Soares
Contador - CRCRS 033.964-O
TATICCA AUDITORES INDEPENDENTES S.S.
CRC 2 SP – 032267-O-1
CVM 12.220

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 41.219.454/0001-35
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86
Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**2.674**	**0,66**	**397**	**0,04**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**-**	**-**	**194**	0,04
Disponibilidades		-	-	194	0,04
Cotas de fundos de investimento financeiros	**4**	**2.673**	**0,66**	**203**	**-**
Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa		2.673	0,66	-	-
Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado		-	-	203	-
Outros valores a receber		**1**	**-**	**-**	**-**
Despesas antecipadas		1	-	-	-
Não Circulante		**405.937**	**101,70**	**488.963**	**105,08**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**4.934**	**1,24**	**11.213**	**2,41**
SPE - Airedale Part. Ltda.		4.934	1,24	11.213	2,41
Propriedade para investimento	**5**	**401.003**	**100,46**	**477.750**	**102,67**
Imóveis para renda		401.003	100,46	477.750	102,67
Total do ativo		**408.611**	**102,36**	**489.360**	**105,12**
Passivo					
Circulante		**32**	**0,01**	**12.055**	**2,59**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**-**	**-**	**12.000**	**2,58**
Obrigações por aquisição de participação societária		-	-	12.000	2,58
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**32**	**0,01**	**55**	**0,01**
Taxa de administração (*)	**20**	32	0,01	55	0,01
Não Circulante		**9.423**	**2,36**	**11.957**	**2,57**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**9.423**	**2,36**	**11.957**	**2,57**
Obrigações por aquisição de participação societária		9.423	2,36	11.957	2,57
Patrimônio líquido	**8**	**399.156**	**100,00**	**465.348**	**116,58**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**408.611**	**102,37**	**489.360**	**121,74**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.219.454/0001-35
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86
Demonstração de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedade para investimento	**14**	**(65.690)**	**73.134**
Valorização de imóveis		(83.026)	62.985
Rendas de aluguéis		17.336	10.149
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**	**(1.000)**
Reversão do resultado com participação societária registrado no exercício anterior		-	(1.000)
Resultado com participação societária		-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**173**	**4**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		173	4
Demais despesas	**14**	**(469)**	**(541)**
Taxa de administração	**13**	(361)	(372)
Auditoria e serviços de avaliação		(59)	(110)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(40)
Outras despesas administrativas		(9)	(19)
Resultado líquido no exercício		**(65.986)**	**71.597**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.219.454/0001-35

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

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Distribuição de Rendimentos	Lucros (Prejuizos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		**10.534**	-	381.418	**391.952**
Integralização de cotas	**9**	1.817	-	-	**1.817**
Distribuição de rendimentos			(18)	-	**(18)**
Resultado líquido do exercício		-	-	71.597	**71.597**
Em 31 de dezembro de 2023		**12.351**	**(18)**	**453.015**	**465.348**
Amortização de cotas	**9**	(41)	-	-	**(41)**
Distribuição de rendimentos			(165)	-	**(165)**
Resultado líquido do exercício		-	-	(65.986)	**(65.986)**
Em 31 de dezembro de 2024		**12.310**	**(183)**	**387.029**	**399.156**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.219.454/0001-35
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração do fluxo de caixa- Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(65.986)	71.597
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
(-) Resultado com valorização de imóveis		83.026	(62.985)
Resultado ajustado		**17.040**	**8.612**
Aumento (Redução) em valores a pagar		(23)	28
Caixa líquido das atividades operacionais		**17.017**	**8.640**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento de obrigações com aquisição de propriedades para investimento	**5**	(14.534)	(10.043)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(14.534)**	**(10.043)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de dividendos		(165)	(18)
Amortização de cotas		(41)	-
Integralização de cotas	**9**	-	1.817
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(206)**	**1.799**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**2.277**	**396**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		397	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	2.674	397
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**2.277**	**396**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Coxim Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), iniciou suas atividades em 08 de junho de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 12º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de curto ou longo prazo, por meio da gestão patrimonial e exploração comercial, podendo aplicar em ativos de renda fixa, ativos alvos e imóveis, com vistas à obtenção de renda e/ou ganho de capital através da locação, alienação, arrendamento ou permuta dos ativos imobiliários.

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

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

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em XX de XXXX de 2025.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. Propriedades para investimento

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

em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.6. Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

		2024	2023
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	-	194
Cotas de fundos de investimento	Imediata	2.673	203
Total		**2.673**	**397**

5. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Apresentamos abaixo a participação societária detida pelo Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

		2024		
Razão Social	**CNPJ**	**Quantidade**	**Participação (%)**	**Valor Justo**
Airedale Participações Ltda.	08.958.577/0001-12	4.133.758	100,00	4.934

		2023		
Razão Social	**CNPJ**	**Quantidade**	**Participação (%)**	**Valor Justo**
Airedale Participações Ltda.	08.958.577/0001-12	4.133.758	100,00	11.213

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durantes os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrição	**2024**	**2023**
Saldo inicial	**4.934**	**11.213**
Valorização	-	-
Saldo Final	**4.934**	**11.213**

a) Sociedade Investida

AIREDALE PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Rua Alberto Neder, nº 328, sala 72, Vila Cidade, Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, CEP 79020-336, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.958.577/0001-12, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul sob o NIRE 54.200.938.015, a Sociedade tem por objeto social (a) a administração de bens próprios, imóveis e recursos financeiros; (b) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista; (c) a participação em empresas e institutos educacionais, tanto no Brasil como no exterior; e (d) a compra e venda de imóveis urbanos e rurais.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía 37.920.964 cotas, totalmente subscritas, representando 100,00% de participação.

Conforme contrato de compra e venda de 1º de fevereiro de 2022, o Fundo adquiriu 100% das cotas da cia Airedale Participações ltda pelo montante de R$ 45.000 a ser pago em 45 parcelas mensais de R$ 1.000, iniciando-se a primeira parcela em 15 de março de 2022 e a última parcela em 15 de novembro de 2025.

Em 11 de agosto de 2022 o único sócio aprovou a redução do capital social da Sociedade no valor de R$ 35.300 (trinta e cinco milhões, trezentos mil e duzentos e cinquenta e dois reais), passando do seu atual valor de R$ 39.434 (trinta e nove milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e dez reais), dividido em 39.434.010 (trinta e nove milhões, quatrocentas e trinta e quatro mil e dez) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional e bens, para R$ 4.134 (quatro milhões, cento e trinta e três mil e setecentos e cinquenta e oito reais), representado por 4.134.758 (quatro milhões, cento e trinta e três mil e setecentas e cinquenta e oito) quotas da Sociedade, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional e bens, mediante a versão de 28 bens imóveis ao único sócio da Sociedade.

O Fundo possui 4.133.758 cotas, totalmente subscritas, representando 100,00% de participação.

b) Valores a pagar

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui valores a pagar à sociedade investida em função da aquisição de suas ações, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.a.

	2022		2023		2024
Classificação	**Saldo Remanescente**	**Saldo Quitado**	**Saldo Remanescente**	**Saldo Quitado**	**Saldo Remanescente**
Total	34.000	(10.043)	23.957	(14.534)	9.423
Circulante	12.000		12.000		-
Não Circulante	22.000		11.957		9.423

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detém imóveis, conforme demonstrado abaixo:

Propriedades para investimento	2024 Valor Justo	2023 Valor Justo
Imóveis para renda	401.003	477.750
Total	**401.003**	**477.750**

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durantes os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	**477.750**	**414.765**
Aquisição	-	-
Desvalorização	76.747	62.985
Saldo Final	**401.003**	**477.750**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os vinte e oito imóveis de propriedade da Aridale Participações Ltda, identificados abaixo, foram transferidos ao Fundo.

Imóvel - Matrícula	2024 Valor Justo	2023 Valor Justo
MAT 248.550	131.500	132.500
MAT 201.912	83.500	78.000
MAT 248.652	-	77.500
MAT 154.356	44.000	47.000
MAT 117.711	36.000	35.000
MAT 17.086	29.500	29.250
MAT 154.357	20.000	22.000
MAT 181.126	15.750	16.250
MAT 151.961	17.058	16.000
MAT 150.945	7.750	7.500
MAT 147.089	2.750	3.500
MAT 9.627	-	2.370
MAT 194.586	2.300	2.180
MAT 258.094	1.500	1.700

MAT 258.120		1.550	1.700
MAT 249.415		915	880
MAT 256.778		830	880
MAT 256.777		830	850
MAT 193.977		790	680
MAT 78.214		-	320
MAT 194.876		-	290
MAT 55.431		-	280
MAT 194.877		-	260
MAT 55.432		-	260
MAT 55.433		-	250
MAT 207.395		-	190
MAT 1.943		140	100
MAT 205.725		-	60
MAT 288.961		1500	60
MAT 288.963		2840	60
Total		**401.003**	**477.750**

a) Classificação e critério adotado na mensuração

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada Câmara De Valores Imobiliários Ltda, que para obtenção do valor justo do imóvel, utilizaram abordagem Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores.

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

8. GERENCIAMENTO E CONTROLES RELACIONADOS AOS RISCOS

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

Risco de Crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis e/ou das unidades do empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os imóveis se destinam à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 180 (cento e oitenta) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM N°30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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

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

Riscos regulatórios: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em

situações de estresse, pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Outros riscos: O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

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 o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

10. EMISSÃO E RESGATE DE COTAS

a. Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), divididos em 500 (quinhentas mil) Cotas de classe única, as Cotas correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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

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

As cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus cotistas junto ao escriturador e o extrato da conta de depósito, o qual comprovará a propriedade e a quantidade detida pelos cotistas.

O valor patrimonial das cotas, após o início das atividades do fundo, será resultante pela divisão do patrimônio líquido contábil pelo número de cotas, já a emissão de cotas, deve ser utilizado o valor da cota no mesmo dia do depósito de recursos pelo investidor.

Caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente.
A integralização das cotas deverá ser feita em:

- Moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do fundo;

- imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com Anexo 12 da Instrução CVM 472.

As cotas emitidas poderão ser registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não foram emitidas novas cotas (61.380,174207 novas cotas pelo montante de R$ 1.817 em 2023).

b. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo das cotas, após pedido específico nesse sentido pela Gestora e após aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o Fundo receber recursos em função de alienações ou receber rendimentos relativos aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, observada a subordinação prevista no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortização de cotas no montante de R$41 (Não houve no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2024	473.531	29,894685	-14,55
31 de dezembro de 2023	397.394	34,852129	18,18

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

12. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

13. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Trust Administradora de Recursos Ltda.

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora, uma remuneração mensal de R$ 27,5 (vinte e sete mil e quinhentos reais), atualizada anualmente pela variação positiva pelo IBGE -IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de administração registrada foi de R$393 (R$ 372 em 2023).

b. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

15. ENCARGOS DO FUNDO

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

	2024		2023	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de administração	361	0,07	372	0,09
Auditoria e serviços de avaliação	59	0,01	110	0,03
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01	40	0,01
Outras despesas administrativas	9	-	19	-
Total	**469**	**0,09**	**541**	**0,13**

16. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, está demonstrada abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado contábil	**(65.986)**	**71.597**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	**-**	**-**
Valorização de ações e imóveis	(83.026)	61.985
Despesas registradas e não pagas no exercício	32	55
Despesas registradas no exercício anterior e pagas no exercício	(55)	(27)
Resultado ajustado	**17.095**	**9.640**
Rendimentos a distribuir – 95%	16.166	9.158
Rendimentos pagos no exercício/período	145	18

17. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da

Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	6	-	-	401.003
Participação societária	5	-	-	11.213

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	6	-	-	401.003
Participação societária	5	-	-	11.213

19. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

b. Tratamento tributário dos cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

20. CONTINGÊNCIAS

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

21. PARTES RELACIONADAS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	32	393	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora
31 de dezembro de 2023				
Taxa de administração	55	372	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora

22. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não ocorreram alterações estatutárias durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Assembleia Geral de Cotista, realizada em 07 de janeiro de 2025, foi deliberado e aprovado a amortização de cotas no montante de R$ 11,30 (onze mil e trezentos reais).

***

Marcos Ferreira Costa

Diretor responsável

João Marcelo Silva Fevereiro

Contador CRC 1SP-260152/O-3