



**MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 43.101.312/0001-02)**

**Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.
(CNPJ: 34.829.992/0001-86)**

Demonstrações contábeis

**Exercício findo em 30 de junho de 2024
e Relatório do auditor independente**

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 43.101.312/0001-02)

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.
(CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstração da Posição financeira.....	3
Demonstração do resultado.....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração dos fluxos de caixa.....	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	7



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**Aos
Cotistas e à Administradora do
Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP**

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em **30 de junho de 2024** e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário**, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis do Fundo.

Base para abstenção de opinião

Como descrito na nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2024 o Fundo apresentava participação da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A., no montante de R\$ 67.554 mil representando 98,12% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até o final de nossos trabalhos não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da respectiva companhia. Também não recebemos laudo de avaliação patrimonial para atualização da carteira a valores de mercado. Assim, não foi possível concluirmos sobre os saldos apresentados em 30 de junho de 2024.

Outros assuntos

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, apresentadas comparativamente, e emitimos nosso relatório em 22 de setembro de 2023, com Abstenção de opinião, pelo seguinte assunto: “Como descrito na nota explicativa nº 7, em 30 de junho de 2023 o Fundo apresentava participação da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A (anteriormente América 70 Empreendimentos e Participações S.A.), no montante de R\$ 22.554 mil representando 99,13% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até o final de nossos trabalhos não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da respectiva companhia. Também não recebemos laudo de avaliação patrimonial para atualização da carteira a valores

de mercado. Assim, não foi possível concluirmos sobre os saldos apresentados em 30 de junho de 2023.”

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 23 de setembro de 2024



Edmilson Dias de Miranda
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S
CRC 2SP034.906/O-3

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		67.647	98,25	22.564	99,18
Caixa e equivalentes de caixa	4	86	0,12	5	0,02
Disponibilidades		86	0,12	5	0,02
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	67.554	98,12	22.554	99,14
Ações de companhias fechadas		67.554	98,12	22.554	99,14
Outros valores e bens		7	0,01	5	0,02
Despesas antecipadas		7	0,01	5	0,02
Não Circulante		5.135	7,46	5.135	22,57
Outros valores e bens	6	5.135	7,46	5.135	22,57
Outros valores a receber		5.135	7,46	5.135	22,57
Total do ativo		72.782	105,71	27.699	121,75
Passivo					
Circulante		3.933	5,72	4.948	21,75
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		3.933	5,72	4.948	21,75
Taxa de consultoria		220	0,32	-	-
Taxa de gestão (*)	21	55	0,08	18	0,08
Taxa de administração (*)	21	12	0,02	12	0,05
Outros valores a pagar	5	3.646	5,30	4.918	21,62
Patrimônio líquido	9	68.849	100,00	22.751	100,00
Cotas integralizadas		71.657	104,08	24.530	107,82
Lucros (Prejuízos) acumulados		(2.808)	(4,08)	(1.779)	(7,82)
Total do passivo e do patrimônio líquido		72.782	105,72	27.699	121,75

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		5	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		5	-
Demais despesas	15	(1.034)	(415)
Taxa de gestão	14	(505)	(202)
Consultoria		(268)	-
Taxa de administração	14	(167)	(145)
Auditoria e serviços de avaliação		(55)	(5)
Outras despesas administrativas		(25)	(15)
Taxa de fiscalização CVM		(11)	(12)
Despesas do sistema financeiro		(2)	(1)
Despesas tributárias		(1)	(5)
Despesas com condomínio		-	(30)
Resultado líquido no exercício		(1.029)	(415)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		21.493	(1.364)	20.129
Integralização de cotas	10	3.037		3.037
Resultado líquido do exercício		-	(415)	(415)
Em 30 de junho de 2023		24.530	(1.779)	22.751
Integralização de cotas	10	47.127		47.127
Resultado líquido do exercício		-	(1.029)	(1.029)
Em 30 de junho de 2024		71.657	(2.808)	68.849

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resgate de cotas de fundos de investimento		5	-
Pagamento de taxa de gestão		(468)	(202)
Pagamento de taxa de administração		(167)	(145)
Pagamento de auditoria e serviços de avaliação		(55)	(4)
Pagamento de consultoria		(48)	-
Demais pagamentos		(28)	(40)
Pagamento de taxa CVM		(12)	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais		(773)	(400)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de investimentos imobiliários	5	(46.273)	(2.661)
Caixa líquido das atividades de investimento		(46.273)	(2.661)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	10	47.127	3.037
Caixa líquido das atividades de financiamento		47.127	3.037
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		81	(24)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	5	29
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	86	5
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		81	(24)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 22 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 23 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) locação, arrendamento, ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos ativos imobiliários; (ii) na aquisição dos imóveis; (iii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iv) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da B6 Gestora 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 específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 23 de setembro de 2024.

b) Base de mensuração

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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. 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.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

3.6. 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 30 de junho de 2024 e 2023:

Aplicações	Liquidez	2024	2023
		Valor Justo	Valor Justo
Disponibilidades	Depósito à vista	86	5

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo detém participação em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado abaixo:

Ações de companhias fechadas	2024		2023	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	67.554.177	67.554	22.554.177	22.554

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	22.554	-

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Descrição	2024	2023
Aquisição de ações	45.000	22.554
Saldo Final	67.554	22.554

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 3.646 (R\$ 4.918 em 2023) a integralizar na companhia investida, decorrente do aumento de capital.

a) Características da companhia investida

A Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. (anteriormente denominada América 70 Empreendimentos e Participações S.A.) possui como objeto social “(i) participação no capital de outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no país ou no exterior (“holding”); (ii) incorporação de empreendimentos imobiliários; (iii) compra e venda de imóvel próprio; e (iv) consultoria em intermediações imobiliárias”.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. (antes América 70 Empreendimentos e Participações S.A.) realizada em 21 de julho de 2022, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) Integralizar neste ato, o capital subscrito de R\$ 300,00 (trezentos reais), em moeda corrente nacional, passando o mesmo estar totalmente subscrito e integralizado, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e ato seguinte, aprovar o aumento do capital social da Companhia, por subscrição de ações no valor de R\$ 17.553.677,00 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete reais), mediante a emissão de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$1,00 (um real) por ação, a serem integralizadas mediante a conferência de imóveis do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária da América 70 Empreendimentos e Participações S.A. realizada em 02 de setembro de 2022, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) Integralizar o capital subscrito de R\$ 300,00 (trezentos reais) em moeda corrente nacional e ato seguinte, aprovar o aumento do capital social da Companhia, por subscrição no valor de R\$ 17.553,6770 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete reais), mediante a emissão de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 1,00 (um real) por ação, a serem integralizadas mediante a conferência de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) ações da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.405.106.0001-03, pelo Fundo; e
- (ii) Aprovar a contratação da empresa avaliadora.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Em Assembleia Geral Extraordinária da América 70 Empreendimentos e Participações S.A. realizada em 21 de junho de 2023, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia em R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), passando de R\$ 17.554,1770 (dezessete milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil e cento e setenta e sete reais), para R\$ 22.554,1770 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil e cento e setenta e sete reais), mediante a emissão de 5.000.000 (cinco milhões) de novas ações ordinárias nominativas, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação. As ações ordinárias emitidas no aumento do capital ora aprovado são totalmente subscritas e, neste ato parcialmente integralizadas mediante a conferência de R\$ 2.650 (dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais) pelo Fundo, sendo o valor remanescente de R\$ 2.350 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais) a ser integralizados no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de assinatura da ata.

b) Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

6. Outros valores e bens

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo possui direitos no montante de R\$ 5.135, decorrentes das 1ª, 2ª e 3ª Opções de Compras, firmadas entre o Fundo e a Cosbat Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 17 de agosto de 2021, efetivada em 29 de março de 2022, para aquisição de 3 imóveis descritos abaixo:

a. 1ª Opção de Compra: R\$ 1.801

Direitos inerentes ao contrato de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R\$2.565, da metade de uma área de terreno do imóvel de matrícula nº 11.221, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Felinto Bastos, de propriedade pessoa identificada no contrato. (Imóvel 1);

b. 2ª Opção de Compra: R\$ 1.801

Direitos inerentes ao contrato de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R\$2.565, da outra metade de uma área de terreno do imóvel de matrícula nº 11.221, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Felinto Bastos, de propriedade pessoas identificadas no contrato. (Imóvel 2);

c. 3ª Opção de Compra: R\$ 1.533

Detentora de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R\$ 2.185, do imóvel de matrícula nº 23.734, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Professor Lemos de Brigo, nº 184, antigo nº 4, Morro Gavazza, Barra, Salvador – BA, de propriedade pessoas identificadas no contrato. (Imóvel 3).

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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 30 de junho 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-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

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

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercer controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

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

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

Demais Riscos: O Fundo também poderá 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 regulamento do Fundo, 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

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

desse 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.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido é de R\$ 68.849, representado por 77.079.517,402518 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$0,893227 (R\$ 22.752 representado por 24.925.928,666820 cotas com valor patrimonial unitário de R\$ 0,912765 em 2023).

10. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 10.000, divididos em 10.000.000 (dez milhões) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos 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, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 cotas, ou seja, de R\$ 1.000. 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.

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

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

A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

No exercício findo em 30 de junho de 2024, houve emissão de 52.153.588,735698 novas cotas pelo montante de R\$ 47.127 (3.321.694,771760 novas cotas pelo montante de R\$ 3.037 em 2023).

b. Resgate e amortização de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

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 (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)
30 de junho de 2024	51.288	0,893227	(2,14)
30 de junho de 2023	20.214	0,912765	(2,03)

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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela B6 Gestora de Recursos Ltda.

14. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

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 equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 12 (doze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA.

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 167 (R\$ 145 em 2023).

b. Taxa de gestão e performance

Pela prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, é devido ao Gestor uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA.

A taxa de gestão 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, antecipadamente, no 1º (primeiro) dia útil de cada mês de referência.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 505 (R\$ 202 em 2023).

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

Encargos	2024		2023	
	Encargos	% sobre o PL médio	Encargos	% sobre o PL médio
Taxa de gestão	505	0,98	202	1,00
Consultoria	268	0,52	-	-
Taxa de administração	167	0,33	145	0,72
Auditoria e serviços de avaliação	55	0,11	4	0,02
Outras despesas administrativas	25	0,05	15	0,07
Taxa de fiscalização CVM	11	0,02	12	0,06
Despesas do sistema financeiro	2	-	1	-
Despesas tributárias	2	-	5	0,03
Despesas com condomínio	-	-	30	0,15
Total	1.035	2,01	414	2,05

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

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:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ações de companhias fechadas	5	-	-	67.554

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ações de companhias fechadas	5	-	-	22.554

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

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
30 de junho de 2024				
Taxa de administração	12	167	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	55	505	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
30 de junho de 2023				
Taxa de administração	12	145	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	18	202	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora

22. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 que requeressem divulgação nestas demonstrações financeiras.

23. Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

24. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador CRC 1SP260152/O-3