

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	5
Demonstração do Resultado do Exercício/Período	6
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	7
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto	8
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	9

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Coxim Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 24 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Coxim 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 evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de Opinião

Saldos Iniciais e Ausência de Demonstrações Financeiras de Transferência

Conforme nota explicativa nº 19 às demonstrações financeiras, houve a transferência de Administradora a partir de 24 de outubro de 2025. A Administradora anterior está em processo de liquidação pelo Bacen, não sendo possível obter a autorização para a revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, nem a realização de quaisquer outros procedimentos que nos permitissem obter conforto sobre os saldos iniciais. Adicionalmente, até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras de transferência de administração. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos iniciais das demonstrações financeiras do exercício atual conforme determina a NBC TA 510 Trabalhos Iniciais – Saldos Iniciais.

Em 31 de dezembro de 2025 o fundo possuía 100% das cotas da companhia Airedale Participações Ltda. (“SPE Investida”) cujos investimentos no montante de R\$ 15.934 mil representavam 4,69% do patrimônio líquido do fundo. Conforme nota explicativa nº 05 às demonstrações financeiras, a SPE Investida é a proprietária dos imóveis do Fundo e até a data de emissão deste relatório de auditoria, SPE Investida não possui demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, sendo assim, não nos foi possível, mesmo por meio de testes alternativos, avaliar a adequação do saldo registrado na carteira do fundo. Como consequência, não nos foi possível concluir de forma satisfatória sobre os saldos registrados, tampouco mensurar os possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo em de 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 31 de março de 2025 sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da Governança pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do Regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e 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 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.

São Paulo, 31 de março de 2026

BGM Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Bergamini

Contador CRC 1SP156763/O-0

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balanço Patrimonial**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	1.069	0,31	2.674	0,66
Títulos e valores imobiliários (Nota 4)	69	0,02	2.673	0,66
Cotas de fundos de investimento	69	0,02	2.673	0,66
Renda fixa	69	0,02	2.673	0,66
Outros valores	1.000	0,29	1	-
Valores a receber - venda de imóveis (Nota 5.b)	1.000	0,29	-	-
Despesas antecipadas	-	-	1	-
Ativo não circulante	342.913	100,99	405.937	101,70
Investimentos (Nota 5)	342.913	100,99	405.937	101,70
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 5.a)	15.934	4,69	4.934	1,24
SPE - Airedale Part. Ltda.	15.934	4,69	4.934	1,24
Propriedade para investimentos (Nota 5.b)	326.979	96,30	401.003	100,46
Imóveis para venda	326.979	96,30	401.003	100,46
Total do ativo	343.982	101,30	408.611	102,36
Passivo				
Passivo circulante	31	0,01	32	0,01
Encargos a pagar	31	0,01	32	0,01
Taxa de administração e gestão	31	0,01	32	0,01
Passivo não circulante	4.425	1,29	9.423	2,36
Obrigação por aquisição de participação societária (Nota 5.a)	4.425	1,29	9.423	2,36
Total do passivo	4.456	1,30	9.455	2,37
Patrimônio líquido (Nota 8)	339.526	100,00	399.156	100,00
Cotas integralizadas	12.154	3,58	12.310	3,09
Lucros acumulados	327.555	96,47	387.029	96,96
Dividendos distribuídos	(183)	(0,05)	(183)	(0,05)
Total do passivo e patrimônio líquido	343.982	101,30	408.611	102,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado**Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição dos resultados dos períodos/exercício	De 24/10/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 23/10/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(63.852)	5.141	(65.690)
Ações de companhias fechadas	11.000	-	-
Valorização por equivalência patrimonial (Nota 5.a)	11.000	-	-
Propriedades para investimento	(74.852)	5.141	(65.690)
Receita de aluguéis (Nota 5.b)	2.211	10.784	17.336
Resultado na venda de imóveis (Nota 5.b)	(7.749)	(2.779)	-
Despesas com imóveis	-	(29)	-
Ajuste a valor justo (Nota 5.b)	(69.314)	(2.835)	(83.026)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	(52)	71	173
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	(52)	71	173
Reconhecimento de ganhos	(52)	71	173
Demais despesas (Nota 13.b)	(90)	(692)	(469)
Taxa de administração e gestão (Nota 13.a)	(67)	(320)	(361)
Auditoria e serviços de avaliação	(15)	(30)	(59)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(36)	(40)
Despesas do sistema financeiro	-	(126)	-
Despesa com consultoria e comissão	-	(117)	-
Demais despesas	(1)	(63)	(9)
Resultado líquido dos períodos/exercício	(63.994)	4.520	(65.986)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Dividendos Distribuídos	Total
Saldo de 31 de dezembro de 2023	12.351	453.015	(18)	465.348
Amortização de cotas (Nota 10.b)	(41)	-	-	(41)
Resultado líquido do exercício	-	(65.986)	-	(65.986)
Distribuição de rendimentos	-	-	(165)	(165)
Saldo de 31 de dezembro de 2024	12.310	387.029	(183)	399.156
Amortização de cotas (Nota 10.b)	(136)	-	-	(136)
Resultado líquido do período	-	4.520	-	4.520
Saldo de 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração)	12.174	391.549	(183)	403.540
Amortização de cotas (Nota 10.b)	(20)	-	-	(20)
Resultado líquido do período	-	(63.994)	-	(63.994)
Saldo de 31 de dezembro de 2025	12.154	327.555	(183)	339.526

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 24/10/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 23/10/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício	(63.994)	4.520	(65.986)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Resultado com valorização de ações	(11.000)	-	-
Resultado com valorização de imóveis	69.314	2.835	83.026
(=) Resultado ajustado	(5.680)	7.355	17.040
Variação de ativos e obrigações			
Estoque - Imóveis destinados à venda	1.500	3.210	-
Pagamento de obrigações aquisição de propriedades para investimento	4.425	(9.423)	(14.534)
Cotas de fundos de investimento	-	(2.835)	-
(Aumento)/diminuição em outros valores a receber	(241)	(758)	-
Aumento(Redução) em valores a pagar	(115)	113	(23)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(111)	(2.338)	2.483
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas amortizadas	(20)	(136)	(41)
Distribuição de dividendos	-	-	(165)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	(20)	(136)	(206)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(131)	(2.474)	2.277
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	200	2.674	397
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	69	200	2.674
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(131)	(2.474)	2.277

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Coxim Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, foi constituído em 08 de fevereiro de 2021, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 08 de junho de 2021.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única (“Classe”).

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento e demais disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis ao Fundo.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente profissionais, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade ilimitada, inexistindo restrição de responsabilidade vinculada ao valor das cotas subscritas, nos termos do parágrafo único, do artigo 18, da Resolução CVM nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 31 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente 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, de três meses ou menos.

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) 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 do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Reconhecimento de ganhos”.

f) Investimentos

Ações de companhias fechadas

Os investimentos em ações de sociedades de propósito específico (“SPE”) são registrados pelo seu custo de aquisição e, subsequentemente, avaliados por meio de ajuste a valor justo. Na data-base, encontram-se demonstrados pelo valor de custo, em razão de os ativos terem sido recentemente adquiridos, circunstância na qual o custo de aquisição representa, de forma mais confiável, o valor justo nessa data. O valor justo do investimento encontra-se suportado por laudo de avaliação.

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento”.

g) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

h) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações por aquisição de imóveis” e “Obrigação com CRI”.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

i) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades ⁽¹⁾	-	-
Cotas de fundos de investimento ⁽²⁾	69	2.673
Total	69	2.673

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ As em cotas de fundos de renda fixa estão representadas por aplicações em cotas do ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78 e do Money Market Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa, CNPJ: 43.740.839/0001-79.

No período de 24 de outubro de 2025 a 31 de outubro de 2025 o Fundo auferiu prejuízos com aplicações em cotas de Fundo no valor de R\$ 52, (período de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) receitas de R\$ 71 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 receitas de R\$ 173).

5. Propriedades para investimento

a) Ações de companhias fechadas

A composição da carteira do Fundo aplicada em ações de companhias fechadas está assim representada:

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025

Ações	Notas	31/12/2025		
		Quantidade	Valor contábil	% Participação
Airedale Participações Ltda.	(i)	4.133.758	15.934	100%
Total		4.133.758	15.934	

Em 31 de dezembro de 2024

Ações	Notas	31/12/2024		
		Quantidade	Valor contábil	% Participação
Airedale Participações Ltda.	(i)	4.133.758	4.934	100%
Total		4.133.758	4.934	

(i) 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: 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.

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 05 de dezembro de 2025 ocorreu o primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas da Airedale Participações Limitada, onde adicionalmente ao valor de R\$ 45.000, o valor de R\$ 10.927, onde desses o Fundo R\$ 4.827 já foi efetivamente pago pelo Fundo, ficando o saldo de R\$ 6.100, sendo R\$ 3.100 até dia 31 de março de 2026 e mais 3 parcelas de R\$ 1.000 a serem pagas nos meses de dezembro 2025, janeiro e fevereiro de 2026.

Em 11 de agosto de 2022 o único sócio aprovou a redução do capital social da Sociedade no valor de R\$ 35.300, passando do seu atual valor de R\$ 39.434, dividido em 39.434.010 quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional e bens, para R\$ 4.134, representado por 4.134.758 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.

Em 31 de dezembro de 2025 a investida está registrada por equivalência patrimonial no valor de R\$ 15.934, gerando um resultado positivo para o Fundo de R\$ 11.000, registrado na demonstração do resultado na rubrica "Valorização por equivalência patrimonial".

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valores a pagar

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui valores a pagar à sociedade investida em função da aquisição de suas ações no valor de R\$ 4.425 (R\$ 9.423 em 2024).

b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Ativo	Valor contábil 31/12/2024	Venda	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31/12/2025
Imóveis para renda	401.003	(1.875)	(72.149)	326.979
Total	401.003	(1.875)	(72.149)	326.979

Ativo	Valor contábil 31/12/2023	Venda	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31/12/2024
Imóveis para renda	477.750	-	(76.747)	401.003
Total	477.750	-	(76.747)	401.003

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 os 15 imóveis (2024 – 20 imóveis) de propriedade da Aridale Participações Ltda, conforme identificados abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Imóvel - Matrícula	Valor justo	Valor justo
MAT 248.550	138.000	131.500
MAT 201.912	-	83.500
MAT 154.356	45.000	44.000
MAT 117.711	38.500	36.000
MAT 17.086	31.500	29.500
MAT 154.357	20.000	20.000
MAT 181.126	16.800	15.750
MAT 151.961	17.719	17.058
MAT 150.945	8.350	7.750
MAT 147.089	2.750	2.750
MAT 194.586	2.300	2.300
MAT 258.094	-	1.500
MAT 258.120	-	1.550
MAT 249.415	920	915
MAT 256.778	-	830
MAT 256.777	-	830
MAT 193.977	670	790
MAT 1.943	130	140
MAT 288.961	1.600	1.500

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

MAT 288.963	2.740	2.840
Total	326.979	401.003

Classificação e critério adotado na mensuração

Em 31 de dezembro de 2025, 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.

Aluguel

Alguns imóveis estão sob contrato de locação. No período de 24 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2025, a receita total de aluguéis foi de R\$ 2.211, (no período de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) foi de R\$ 10.784 e em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 17.336).

Valores a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui valores a receber em função da venda de imóveis no valor de R\$ 1.000 (não havia saldo em 2024).

6. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos 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 dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos ativos. Os cotistas do

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos ativos alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da administradora e/ou da gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se a gestora encontrar outros ativos alvos que atendam a política de investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, conforme aplicável, na qualidade de proprietário(a) dos ativos alvos, estará eventualmente sujeito(a) ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação,

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o regulamento prever reserva de contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial: É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos alvos que o fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o fundo exposta aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários: De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, 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; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- No caso de cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- No caso de cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Os lucros distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20%. No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas, e não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%. Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente 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 institucional: A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no país, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das cotas ou o resultado dos investimentos dos cotistas nas cotas.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos macroeconômicos gerais: Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

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.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 29 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única. As cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas.

No período de 24 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 13.352.073,947273 (13.352.073,947273 em 2024), cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 29,797511, (R\$ 29,894685 em 2024) totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 397.859 (R\$ 399.156 em 2024).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Exercícios	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	(15,86%)	25,428682	400.356
Exercício findo em 31/12/2024	(14,55%)	29,894685	473.531

A rentabilidade desconsidera os efeitos das amortizações do período.

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

A qualidade de cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas por meio de ofertas subsequentes na proporção de cotas da classe que possuírem. O direito de preferência deverá ser exercido no prazo máximo de 30 dias contados da data da assembleia especial de cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de assembleia especial de cotistas, na hipótese dos cotistas

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

presentes à assembleia especial de cotistas, e/ou de documento a ser encaminhado pela administradora para este fim. As informações relativas à assembleia especial de cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, estarão disponíveis a partir da data da assembleia especial de cotista, na sede da administradora. adicionalmente, a administradora enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 05 dias úteis da realização da assembleia especial de cotistas.

Os cotistas não terão direito de preferência para adquirir as cotas que eventualmente sejam transferidas.

Nos períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve emissão de cotas.

b) Amortizações e resgates de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da gestora.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, em igualdade de condições.

O pagamento de quaisquer valores devidos aos cotistas com relação às cotas será feito (i) no âmbito da B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou (ii) em conta corrente de titularidade do cotista, caso as cotas não se encontrem depositadas na central depositária da B3.

Nos períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no valor de R\$ 20, (R\$ 136 de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e R\$ 41 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade com os boletins de subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas. O eventual adquirente de cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos no anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas no regulamento por meio da celebração do termo de adesão.

11. Política de distribuição de resultados

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

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

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

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

Em 31 de dezembro de 2024

Resultado contábil	(65.986)
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	-
Valorização de ações e imóveis	(83.026)
Despesas registradas e não pagas no exercício	32
Despesas registradas no exercício anterior e pagas no exercício	(55)
Resultado ajustado	17.095
Rendimentos a distribuir – 95%	16.166
Rendimentos pagos no exercício	145

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços do Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Asarock Asset Management Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Distribuidor: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, será devida à administradora pelo Fundo uma remuneração fixa mensal de R\$ 12 mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da transferência do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

A taxa de custódia do Fundo está englobada na taxa de administração.

Pelos serviços de gestão será devida pelo Fundo a gestora uma remuneração fixa mensal de R\$ 15 mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

As taxas acima devem ser pagas, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252

O Fundo não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

As despesas estão assim representadas:

	De 24/10/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 23/10/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	(67)	(320)	(361)
Total	(67)	(320)	(361)

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Encargos debitado do Fundo

Os encargos debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio que em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 400.356 (2024 – 473.531), foram os seguintes:

Despesas	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Taxa de administração e gestão	(387)	0,10%	(361)	0,07%
Auditoria e serviços de avaliação	(45)	0,01%	(59)	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	(43)	0,01%	(40)	0,01%
Despesas do sistema financeiro	(126)	0,03%	-	-
Despesa com consultoria e comissão	(117)	0,03%	-	-
Demais despesas	(64)	0,02%	(9)	-
Total	(782)	0,19%	(469)	0,09%

14. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

16. Demandas judiciais

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 administração do Fundo.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Legislação Tributária

a) Tributação 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

18. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 15, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento.

19. Alterações estatutárias

Em 07 de janeiro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- a amortização de cotas do fundo de principal no valor líquido de R\$11, a ser realizada em até 5 dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e
- adoção, pela administradora, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta assembleia.

Em 12 de fevereiro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- a amortização de cotas do fundo de principal no valor líquido de R\$11, a ser realizada

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- em até 5 dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e
- ii. adoção, pela administradora, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta assembleia.

Em 10 de março de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. a amortização de cotas do fundo de principal no valor líquido de R\$13, a ser realizada em até 5 dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e
- ii. adoção, pela administradora, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta assembleia.

Em 03 de abril de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. a amortização de cotas do Fundo de principal no valor líquido de R\$15, a ser realizada em até 5 dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e
- ii. adoção, pela administradora, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta assembleia.

Em 23 de abril de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 06 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. a amortização de cotas do Fundo de principal no valor líquido de R\$ 54, a ser realizada em até 05 dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e
- ii. adoção, pela administradora, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta assembleia.

Em 23 de maio de 2025, por meio do Instrumento Particular de alteração do Coxim Fundo de Investimento Imobiliário, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. adaptar o texto do regulamento do Fundo à luz da Resolução CVM nº 175/22;
- ii. adaptar o texto do regulamento do Fundo em observância ao Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE de 18 de março de 2025;
- iii. segregar as taxas de administração, gestão e custódia previstas no regulamento do Fundo, em adaptação à Resolução CVM nº 175/22;
- iv. reformar integralmente o regulamento do Fundo e consolidá-lo, de forma que passará a vigorar na forma do anexo I do instrumento; e
- v. consignar as informações contidas na forma do regulamento do Fundo, nos termos do anexo I, válido a partir de sua publicação no sistema da CVM, nos termos do artigo 1.368-C, parágrafo 3º, do Código Civil.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 14 de outubro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. deliberar sobre a substituição da atual administradora na prestação dos serviços de administração, escrituração, controladoria, distribuição, custódia e tesouraria do Fundo e de sua respectiva classe, que passarão a ser prestados pela nova administradora;
- ii. caso aprovado o item "1" acima, deliberar sobre os procedimentos operacionais para a transferência dos serviços para a nova administradora;
- iii. deliberar sobre a substituição da atual gestora do Fundo pela nova gestora (conforme definido abaixo);
- iv. deliberar sobre a contratação de serviços de auditoria do Fundo para o período compreendido entre a data do último balanço patrimonial e a data de transferência dos serviços de gestão, administração, custódia, controladoria, escrituração e distribuição do Fundo; e
- v. autorizar a administradora e a nova administradora a tomarem todas as providências necessárias para a implementação das deliberações aprovadas na presente assembleia geral.

Em 25 de novembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. a amortização parcial extraordinária das cotas do Fundo, no valor de R\$ 30 líquidos, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do Fundo; e
- ii. a autorização para que a administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada acima, incluindo, sem limitação, a assinatura de quaisquer documentos necessários à conclusão e formalização das referidas aprovações.

Em 26 de novembro de 2025, por meio do Ato da Administradora, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. adequação do período de atualização da taxa de administração, bem como alterar o item 5.1. do regulamento; e
- ii. consolidar a nova versão do regulamento do Fundo, que passará a vigorar no teor e na forma do documento constante do anexo I.

Em 11 de dezembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- i. a amortização parcial extraordinária das cotas do Fundo, no valor de R\$ 30 líquidos, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do Fundo;
- ii. a autorização para que a administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada acima, incluindo, sem limitação, a assinatura de quaisquer documentos necessários à conclusão e formalização das referidas aprovações.

COXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.454/0001-35

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Períodos de 24 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 23 de outubro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
