Demonstrações financeiras

Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 35.765.907/0001-26)

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e Relatório do Auditor Independente

Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 35.765.907/0001-26)

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço Patrimonial.....5
Demonstração do resultado do exercício.....6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto.....8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....9

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada ("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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R$ 3.310.172 mil, que representavam 104,04% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada pela Administradora (fluxo de caixa descontado), que contrata especialista externo para essa avaliação e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa n° 9 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 31 de março de 2025, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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,

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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

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

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

São Paulo, 25 de março de 2026.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.907/0001-26
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% sobre patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Caixa equivalentes de caixa					
Disponibilidades		1.218	0,04	2.783	0,12
Bancos	4	1.218	0,04	2.783	0,12
Cotas de Fundos		5.596	0,18	1.418	0,06
Itaú High Grade RF CP FIC FI	6	4.304	0,14	1.418	0,06
Itaú Soberano	6	1.292	0,04	-	-
Certificado de depósito bancário	5	761	0,02	2.023	0,09
Valor a receber		64.770	2,04	36.401	1,60
Aluguel a receber	10	14.640	0,46	9.071	0,40
(-) PDD Aluguel	10	(1.571)	(0,05)	(1.824)	(0,08)
Condomínio a receber		6.917	0,22	6.917	0,30
Impostos a compensar		120	-	116	0,01
Valor a receber		566	0,02	488	0,02
Depósito judicial	19	6.603	0,21	6.603	0,29
Linearização de aluguel	20	34.405	1,08	11.462	0,50
Consórcio		3.090	0,10	3.568	0,16
Adiantamento a fornecedores		10.818	0,34	10.404	0,46
Outros créditos	9	243	0,01	2.114	0,09
Despesa diferida		14.222	0,45	5.795	0,25
Seguros		3.461	0,11	1.110	0,05
Impostos e taxas		1.173	0,04	1.698	0,07
Comissões		8.069	0,25	1.460	0,06
IPTU		1.519	0,05	1.527	0,07
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Investimentos					
Ações de companhia S.A.		42	-	580	0,03
CF VI Logística S.A	7	42	-	580	0,03
Propriedades para Investimento		3.310.172	104,04	2.340.532	103,00
Imóveis acabados para renda	9	3.040.357	95,56	2.138.899	94,12
Terrenos	9	269.815	8,48	201.633	8,87
Total do ativo		**3.407.842**	**107,12**	**2.402.050**	**105,70**
Passivo					
Circulante		226.139	7,12	129.637	5,70
Dividendos a pagar	12	225	0,01	225	0,01
Taxa de administração		373	0,01	303	0,01
Auditoria e custódia		602	0,02	348	0,01
Fornecedores		18.237	0,57	21.573	0,95
Obrigações por aquisição de imóveis a pagar	21	196.030	6,16	98.804	4,35
Caução a pagar		2.547	0,08	2.285	0,10
Valores a pagar		1.551	0,06	960	0,04
Conta corrente condomínio		6.574	0,21	5.139	0,23
Total do passivo		**226.139**	**7,12**	**129.637**	**5,70**
Patrimônio líquido	11	3.181.703	100,00	2.272.413	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		**3.407.842**	**107,12**	**2.402.050**	**105,70**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.907/0001-26
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Resultado com títulos de renda fixa		245	205
Títulos privados		245	205
Cotas de Fundos		623	346
Resultado com aplicações em cotas de fundos		623	346
Receitas operacionais		659.087	106.144
Receitas operacionais de imóveis acabados	20	175.296	108.577
Outras receitas		1.632	125
Método de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	7	(538)	25
Provisão para perdas		224	-
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9	482.473	(2.583)
Demais despesas		(35.944)	(28.648)
Despesas operacionais de imóveis acabados	16	(23.141)	(18.695)
Honorários advocatícios	16	(755)	(423)
Despesas diversas	16	(51)	(201)
Laudo	16	(720)	(70)
Taxa de administração e gestão	15 e 16	(4.059)	(3.271)
Taxa de consultoria	16	(6.009)	(4.397)
Auditoria e custódia	16	(373)	(884)
Taxa de fiscalização	16	(409)	(252)
Taxas/impostos	16	(1.920)	(650)
Seguro	16	1.493	195
Resultado do exercício		**624.011**	**78.047**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.765.907/0001-26
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.676.697**	**146.411**	**1.823.108**
Aplicações no exercício	14.a	452.686	-	452.686
Distribuição de resultados	12	-	(81.428)	(81.428)
Resultado do exercício		-	78.047	78.047
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**2.129.383**	**143.030**	**2.272.413**
Aplicações no exercício	14.a	384.913	-	384.913
Distribuição de resultados	12	-	(99.634)	(99.634)
Resultado do exercício		-	624.011	624.011
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**2.514.296**	**667.407**	**3.181.703**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.765.907/0001-26
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de títulos privados	245	205
Receita de cotas de fundos	623	346
Receita operacionais de imóveis acabados	113.036	94.266
Despesas operacionais de imóveis acabados	4.372	2.823
Despesas diversas	(51)	(200)
Despesa com emissão de laudos	(720)	(70)
Taxa de administração	(3.989)	(3.418)
Auditoria e custódia	(119)	(1.075)
Taxa de fiscalização	(395)	(252)
Serviços técnicos especializados	(5.810)	(4.397)
Taxas/impostos	(1.899)	(3.492)
Honorários advocatícios	(555)	(423)
Seguro	(1.121)	(440)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**103.617**	**83.873**
Atividade de investimento		
Aquisição de imóveis	(215.599)	(104.007)
Ativação de custos	(171.946)	(356.323)
Venda de SPE	-	950
Aquisição CDB	(1.541)	-
Venda CDB	2.803	-
Aquisição de cotas de Fundos	(358.102)	(305.874)
Venda de cotas de Fundos	353.924	311.851
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	**(390.461)**	**(453.403)**
Fluxo de Caixa das Atividade de Financiamento		
Emissão de cotas	384.913	452.686
Distribuição de resultados	(99.634)	(81.203)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**285.279**	**371.483**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.565)**	**1.953**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	**2.783**	**830**
Disponibilidades	2.783	830
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**1.218**	**2.783**
Disponibilidades	1.218	2.783
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(1.565)**	**1.953**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 18 de outubro de 2019 e iniciou suas atividades em 01 de abril de 2020, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo possui uma classe de cotas única (“Classe”), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM n° 175 de 2022.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores que se classificam como profissionais, nos termos do art. 11, da Resolução CVM nº 30/2021.

O objetivo do Fundo é proporcionar rendimentos a longo prazo aos cotistas por meio da aquisição, do desenvolvimento e da propriedade de ativos imobiliários.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Arch Capital Ltda.

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 limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11, a Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e 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 em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administração em 25 de março de 2026.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referentes à valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Rendas com títulos de renda fixa", quando aplicável.

c. Investimentos em companhias fechadas

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do período.

A avaliação do valor justo das sociedades investidas pode ser realizada pela Gestora e validada pela Administradora ou por terceiro independente contratado, pela Administradora, em nome do Fundo. O valor justo dessas investidas irá refletir as condições de mercado no momento de sua mensuração, entendido como a data de apresentação das demonstrações financeiras do Fundo. Nos casos em que não for possível a mensuração do valor justo do ativo de maneira confiável, o valor de custo será utilizado.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o investimento nas SPE'S está registrado pelo valor justo, ajustado com base no patrimônio líquido da investida.

d. Imóveis para renda acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, seu custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios, e, após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do período.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., foi contratada para realização de avaliação imobiliária dos ativos adquiridos, utilizando o método de capitalização da renda, fluxo de caixa descontado, para determinação do valor de mercado dos imóveis. Além disso, para um dos imóveis foi utilizado o método de análise de custo de reposição em virtude do momento no qual se encontrava o empreendimento.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

e. Contas a receber de aluguéis

O contas a receber é provisionado proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e são inicialmente reconhecidos por seu preço de transação, valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento.

Linearização de aluguel

A linearização do aluguel é realizada com base no contrato de locação de imóveis de forma linear pelo prazo estipulado, conforme determinado pelo CPC 06.

Provisão para perda

A provisão para perda é constituída quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

f. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

g. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

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, 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.

i. Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição de bancos	31/12/2025	31/12/2024
MAF DTVM S.A.	1.033	583
ITAU Unibanco S.A.	185	2.200
Total	**1.218**	**2.783**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o Fundo não possui aplicações interfinanceiras de liquidez.

5 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão assim classificados:

2025	Quantidade	Valor de Mercado R$	Rendimento	Vencimento
Títulos privados:				
Certificados de depósito bancário	608	761	245	Acima de 2 anos

2024	Quantidade	Valor de Mercado R$	Rendimento	Vencimento
Títulos privados:				
Certificados de depósito bancário	1.687	2.023	205	Acima de 3 anos

6 Cotas de Fundos

As cotas de fundos da carteira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão assim apresentadas:

Cotas de Fundos:	Quantidade	Valor de mercado 2025	Vencimento
Itaú High Grade RF CP FIC FI	83.437,005770	4.304	Sem vencimento

Itaú Soberano RF Simples LP FIC de FIM	15.820,674490	1.292	Sem vencimento
Total		**5.596**	

Cotas de Fundos:	**Quantidade**	**Valor de mercado 2024**	**Vencimento**
Itaú Soberano RF Simples LP FIC de FIM	31.539,242620	1.418	Sem vencimento
Total		**1.418**	

Movimento de cotas	**31/12/2024**	**Aplicações**	**Resgates**	**Rendimento**	**31/12/2025**
Cotas de fundos de renda fixa	1.418	358.102	(354.547)	623	5.596
Total	**1.418**	**358.102**	**(354.547)**	**623**	**5.596**

Movimento de cotas	**31/12/2023**	**Aplicações**	**Resgates**	**Rendimento**	**31/12/2024**
Cotas de fundos de renda fixa	7.049	305.874	(311.851)	346	1.418
Total	**7.049**	**305.874**	**(311.851)**	**346**	**1.418**

7 Investimentos em Companhias fechadas

Segue composição em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ações de companhia S.A.	**Participação (%)**	**Quantidade de ações em 31/12/2025**	**Custo total**	**Saldo em 31/12/2025**
CF VI Logística S.A.	99,99	20.527,00	3.149	42
Total	**-**	**-**	**3.149**	**42**

Ações de companhia S.A.	**Participação (%)**	**Quantidade de ações em 31/12/2024**	**Custo total**	**Saldo em 31/12/2024**
CF VI Logística S.A.	99,99	20.527,00	3.149	580
Total	**-**	**-**	**3.149**	**580**

CF VI Logística S.A.

A CF VI Logística S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital fechado, que tem como objeto social a aquisição, desenvolvimento, implantação, operação, locação, administração e alienação de empreendimentos imobiliários voltados ao uso logístico, industrial e de infraestrutura, bem como a realização de atividades correlatas, nos termos de seu Estatuto Social.

A Companhia tem sede na avenida Rebouças, nº 2.728, 6º andar, Pinheiros, São Paulo – SP, podendo constituir filiais ou estabelecimentos em qualquer parte do território nacional, conforme previsto em seu Estatuto Social.

Até a data-base das demonstrações financeiras, a Companhia não iniciou atividades operacionais geradoras de receita (enquadrada em estágio pré-operacional).

O investimento na Companhia está registrado pelo método de equivalência patrimonial, registrando resultado negativo de R$ 538 (resultado positivo de R$ 25 em 2024).

8 Gerenciamento de riscos

a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

b. Risco de crédito

O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis ou pelos adquirentes dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo e que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de créditos dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

c. Risco de liquidez

As cotas de FII têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. 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.

d. Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis o Fundo e aos ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade do cotista.

e. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 esse 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.

f. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

g. Risco de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, que integrarão o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos imobiliários e pelos outros ativos.

h. Risco ambiental

Ainda que os ativos imobiliários e os outros ativos, conforme o caso, que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

i. 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.

9 Imóveis acabados para renda e terrenos

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e as movimentações ocorridas no exercício são:

Empreendimento	Valor justo em 31/12/2024	Adição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste a valor justo	Valor justo em 31/12/2025
Betim (a)	61.669	-	66	(1.535)	60.200
Contagem (b)	119.700	-	66	734	120.500
Mauá I (c)	164.400	-	836	4.864	170.100
Mauá II (d)	341.200	-	12.863	170.437	524.500
Seropédica (e)	17.550	-	-	-	17.550
Brasília (f)	145.850	-	385	23.865	170.100
Cajamar (g)	273.200	-	103.137	123.894	500.231
Duque de Caxias (h)	215.000	-	1.887	(9.687)	207.200
Dutra (i)	232.400	-	2.125	22.475	257.000
Jundiai (j)	382.700	-	1.202	47.098	431.000
Regis (k)	74.709	-	431	(2.060)	73.080
São Paulo (l)	126.924	-	22.157	47.654	196.735
Porto Alegre (m)	116.030	-	193	16.453	132.676
Curitiba (n)	69.200	-	384	4.316	73.900
Recife (o)	-	313.350	28.085	33.965	375.400
Custos investigativos	2.114	-	(1.871)	-	243
Total	**2.342.646**	**313.350**	**171.946**	**482.473**	**3.310.415**

Empreendimento	Valor justo em 31/12/2023	Custos atribuíveis à transação	Ajuste a valor justo	Valor justo em 31/12/2024
Betim (a)	59.841	77	1.751	61.669
Contagem (b)	104.001	23	15.676	119.700
Mauá I (c)	181.600	-	(17.200)	164.400
Mauá II (d)	204.255	167.246	(30.301)	341.200
Seropédica (e)	17.550	-	-	17.550
Brasília (f)	154.226	50	(8.426)	145.850
Cajamar (g)	75.774	177.596	19.830	273.200
Duque de Caxias (h)	199.272	2.336	13.392	215.000
Dutra (i)	218.327	202	13.871	232.400
Jundiai (j)	387.636	797	(5.733)	382.700
Regis (k)	97.831	645	(23.767)	74.709
São Paulo (l)	122.635	7.412	(3.123)	126.924
Porto Alegre (m)	102.033	202	13.795	116.030
Curitiba (n)	61.521	27	7.652	69.200
Custos investigativos	2.404	(290)	-	2.114
Total	**1.988.906**	**356.323**	**(2.583)**	**2.342.646**

(a) Propriedade localizada na Fernão Dias (BR 381) Highway, Km 474 - Distrito Industrial Piemont Sul – Betim - MG, Brasil. Corresponde a um Galpão logístico construído com 17.170 m².

(b) Propriedade localizada na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1025 - Chácaras Reunidas Santa Terezinha - Contagem - MG, Brasil. Corresponde a um Galpão logístico construído com 30.527 m².

(c) Propriedade localizada na Avenida Ayrton Senna da Silva, 2.282 - Capuava – Mauá - SP, Brasil. Corresponde a um Galpão logístico construído com 43.578 m².

(d) Propriedade localizada na Avenida Papa João XXIII, 2.843 – Sertãozinho - Mauá - São Paulo, Brasil. Corresponde a um Galpão logístico construído com 205.936,11 m².

(e) Propriedade localizada na Estrada de Miguel Pereira (RJ-125), São Miguel – Seropédica – RJ, Brasil. Corresponde a um terreno com 552.087m².

(f) Propriedade localizada na Estrada DF 290, Kms 1, 2, Lots 13 to 17 - Novo Gama - Santa Maria / DF, Brasil. Corresponde a um galpão logístico com 37.980,24 m².

(g) Propriedade localizada na Rodovia dos Bandeirantes, km 38 - Franco da Rocha/SP, Brasil. Corresponde a um terreno com 1.182.067 m².

(h) Propriedade localizada na Estrada Rio D'Ouro, 1842, área B3 A, Fazenda Penha Caixão Xerem - Duque de Caxias, Rio de Janeiro, Brasil. Corresponde a um terreno com 630.000 m² e um galpão logístico de 61.045,52 m².

(i) Propriedade localizada na Avenida Adília Barbosa, 3.925, Fontes, Arujá, SP, Brasil. Corresponde a um galpão logístico com 66.469,9865 m².

(j) Custos relacionados à compra de novos lotes de terra. Durante esse período de investigação, todos os custos incorridos são registrados em Imóveis em andamento, pois esses custos serão parte do terreno adquirido.

(k) Propriedade localizada na Rodovia Regis Bittencourt, km 287, Potuvera – Itapecerica da Serra/SP, Brasil. Corresponde a um terreno com 384626,97 m².

(l) Propriedade localizada na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães X Avenida Fiorelli, Perus, São Paulo/SP, e Caieiras/SP, Brasil. Corresponde a um galpão logístico com 662.803,00 m².

(m) Propriedade localizada na Estrada Henrique Closs, nº 455, Galpão 01-B, Distrito do Ipiranga, Gravataí/RS, Brasil. Corresponde a um galpão logístico com 150.644,61 m².

(n) Propriedade localizada na Alameda Bom Pastor, nº 1.816, Ouro Fino, São José dos Pinhais/PR, Brasil. Corresponde a um galpão logístico com 51.122,5 m².

(o) Empreendimento logístico, localizado na Cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, nº 5.205, Distrito Industrial Diper, CEP 54.503-900, encontrando-se o Galpão G01 edificado sobre os imóveis registrados sob as matrículas nºs 13.377 e 13.378 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabo de Santo Agostinho/PE.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve aquisição de imóveis.

O valor justo dos imóveis por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., foi contratada para realização de avaliação imobiliária dos ativos adquiridos, utilizando o método de capitalização da renda, fluxo de caixa descontado, para determinação do valor de mercado dos imóveis. O trabalho é realizado de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT) e recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP), e de acordo com a Red Book, fazem A Real Instituição do Chartered Surveyors - RICS que está em total conformidade com as Normas Internacionais de Avaliação (IVS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) e com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Resolução CVM nº 175.

Em 31 dezembro de 2025, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

	2025			
Empreendimento	**Metodologia**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**	**Período de análise**
Betim	Renda	9,00%	8,00%	10 anos
Contagem	Renda	9,00%	8,00%	10 anos
Mauá I	Renda	9,25%	8,25%	10 anos
Mauá II	Renda	9,25%	8,25%	10 anos
Brasília	Renda	9,25%	8,50%	10 anos
Cajamar	Renda	9,00%	8,00%	10 anos
Duque de Caxias	Renda	9,25%	8,00%	10 anos
Dutra	Renda	8,50%	8,00%	10 anos
Jundiai	Renda	8,75%	8,25%	10 anos
Porto Alegre	Renda	9,25%	8,25%	10 anos
Curitiba	Renda	9,25%	8,50%	10 anos
Recife	Renda	9,50%	8,50%	10 anos

Os imóveis Regis, São Paulo, Seropédica, foram avaliados pelo método comparativo de dados de mercado (Market Approach). Foram considerados dados de mercado obtidos a partir de transações efetivas e ofertas de imóveis similares, coletados junto a corretores locais, bases especializadas, anúncios imobiliários e estudos de mercado recentes.

	2024			
Empreendimento	**Metodologia**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**	**Período de análise**
Betim	Renda	8,50%	7,75%	10 anos
Contagem	Renda	8,25%	7,75%	10 anos
Mauá I	Renda	8,75%	8,00%	10 anos
Mauá II	Renda	9,50%	8,00%	10 anos
Brasília	Renda	8,75%	8,25%	10 anos
Cajamar	Renda	9,50%	8,00%	10 anos
Duque de Caxias	Renda	8,50%	8,00%	10 anos
Dutra	Renda	8,00%	7,50%	10 anos
Jundiai	Renda	8,00%	7,50%	10 anos
Porto Alegre	Renda	8,75%	8,25%	10 anos
Curitiba	Renda	8,50%	8,00%	10 anos

Os imóveis Regis, São Paulo, Seropédica, foram avaliados pelo método comparativo de dados de mercado (Market Approach). Foram considerados dados de mercado obtidos a partir de transações efetivas e ofertas de imóveis similares, coletados junto a corretores locais, bases especializadas, anúncios imobiliários e estudos de mercado recentes.

Mauá II

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo de R$ 2.767 (R$ 9.105 em 2024) decorrente da obrigação por aquisição a pagar.

Duque de Caxias

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo de R$ 8.454 (R$ 8.053 em 2024) decorrente da obrigação por aquisição a pagar.

Jundiai

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de R$ 40.828 (R$ 57.869 em 2024), decorrente da obrigação por aquisição a pagar.

Golgi São Paulo

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de R$ 3.552 (R$ 23.777 em 2024), decorrente da obrigação por aquisição a pagar.

Recife

Em 8 de agosto de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual o Fundo adquiriu o imóvel denominado Recife, pelo valor total de R$ 313.350, onde R$ 125.340 foram pagos à vista e o saldo remanescente de R$ 188.010 a ser pago em 39 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 4.821 cada, atualizadas monetariamente pela variação positiva do IPCA.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo de R$ 140.429 decorrente da obrigação por aquisição a pagar.

Custos investigativos

Refere-se a análise de Due Diligence de projetos em prospecção pelo Fundo. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém um saldo de R$ 1.681 (R$ 2.114 em 2024), referentes a custos de projetos em análise para futuras aquisições.

10 Contas a receber de aluguéis

Referem-se a valores a receber pela locação dos imóveis adquiridos para renda junto a clientes logísticos, registrados pelo preço de transação, valor do aluguel definido em contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, quando da competência da contraprestação da locação.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e o *aging* do contas a receber seguem:

À vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total 31/12/2025
13.069	-	-	1.571	**14.640**

À vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total 31/12/2024
7.247	-	-	1.824	**9.071**

Referem-se aos contratos de locação integral dos galpões Mauá I, Mauá II, Betim, Contagem, Dutra, Duque de Caxias, Brasília, Jundiai e Curitiba. Estes contratos são arrendamentos operacionais e são registrados de forma linear pelo prazo do contrato, sendo atualizado anualmente pela variação dos índices de correção monetária aplicáveis, sendo alguns contratos corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e outros contratos corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Na Mauá II o contrato de locação foi firmado para um único cliente. O contrato tem prazo de 60 meses a partir de abril de 2025.

Na Betim o galpão está localizado em Betim e está integralmente locado para um único locatário, por um período de 60 meses.

Na Contagem o galpão está localizado em Contagem e está locado para dois locatários distintos. O contrato do primeiro locatário foi estabelecido com prazo de 240 meses com início em junho de 2017 e término em abril de 2037. O prazo de locação do segundo locatário é de 146 meses, com início em março de 2017.

No Duque de Caxias localizado em Duque de Caxias, está locado para dez locatários com prazo de locação de 60 meses.

No Dutra localizado em Arujá, está locado para nove locatários com prazo de locação de 36 e 60 meses.

No Brasília localizado em Santa Maria, está locado para três locatários com prazo de locação de 30 e 120

meses.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Administradora estabeleceu como política de provisão para perda os aluguéis vencidos a mais de 90 dias, realizando a provisão do contas a receber de R$ 1.571 (R$ 1.824 em 2024).

11 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 representado pelo patrimônio líquido de R$ 3.181.703 (R$ 2.272.413 em 2024) dividido em 29.602.167,803412 (25.333.713,459838 em 2024) cotas escriturais e nominativas.

12 Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente até o 15º (décimo) dia útil de cada mês. A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo distribuiu o total de R$ 99.634 em rendimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo distribuiu o total de R$ 81.428 em rendimentos.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, está demonstrada a seguir:

Exercícios findos em	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro de 2025	**115.075**	**99.634**	**86,58%**

Exercícios findos em	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro de 2024	**91.280**	**81.452**	**89,23%**

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, está demonstrada a seguir:

Exercícios	2025	2024
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	660.493	197.610
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(36.482)	(119.563)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**624.011**	**78.047**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	**(510.985)**	11.259
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	**2.049**	1.974
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	**115.075**	**91.280**
(-) Distribuição de resultado no exercício	**(99.634)**	**(81.452)**
(+) Rendimentos a distribuir	**225**	**-**
(-) Rendimentos a distribuir do exercício anterior	**(225)**	
(=) Lucro distribuído	**(99.634)**	**(81.452)**

13 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

14 Emissão, amortização e resgate de cotas

a. Emissões

Na 1ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas 14.281.380,1125 de cotas valor de R$ 1.428.138.

Na 2ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas 6.299,01 de cotas valor de R$ 630.

Na 3ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas 72.216.815 de cotas valor de R$ 72.216.

Na 4ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 822.917,382 de cotas valor de R$72.050.

Na 5ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 799.317,304 cotas valor de R$ 75.000.

Na 6ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 822.917,382 cotas valor de R$ 25.515.

Na 7ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 27.628 cotas valor de R$ 14.745.

Na 8ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 376.293,51 cotas valor de R$ 36.000.

Na 9ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 237.544,28 cotas valor de R$ 21.285.

Na 10ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 283.981,77 cotas valor de R$ 26.695.

Na 11ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 272.566,18 cotas valor de R$ 25.669.

Na 14ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 128.383,28 cotas valor de R$ 11.542.

Na 15ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 173.854,68 cotas valor de R$ 15.630.

Na 16ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 166.847,10 cotas valor de R$ 15.000.

Na 17ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 706.257,83 cotas valor de R$ 63,500.

Na 18ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 611.981,34 cotas valor de R$ 55.000.

Na 19ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 2.070.391,39 cotas valor de R$ 186.100.

Na 20ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 1.933.631,71 cotas valor de R$ 174.000.

Na 21ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 1.879.169,55 cotas valor de R$ 169.401.

Na 22ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 776.513,92 cotas valor de R$ 70.000.

Na 23ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 776.420,98 cotas valor de R$ 70.000.

Na 24ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas de 3.748.389,78 cotas valor de R$ 340.000.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 4.268.454,3436 cotas pelo montante de R$ 384.913.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram integralizadas 5.034.669,1613 cotas pelo montante de R$ 452.686.

b. Amortizações

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas cotas, a critério do Administrador, observada a recomendação do gestor, nos termos do regulamento vigente.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não ocorreu amortização de cotas.

c. Resgates

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

15 Remuneração da Administração

Taxa de Administração

O Administrador faz jus a uma taxa anual equivalente ao mais alto dentre os seguintes valores: a) os percentuais descritos na tabela abaixo, determinados com base no patrimônio líquido do dia em questão, multiplicado pelo patrimônio líquido, ou b) R$ 480 (quatrocentos e oitenta mil reais) ("Taxa de Administração").

Patrimônio líquido do Fundo		
De (em Reais)	**Até (em Reais)**	**Remuneração (% ao ano)**
0,00	500.000.000,00	0,20
Acima de 500.000.000,00	-	0,15

O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Foi apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração, a despesa de R$ 4.059 (R$ 3.271 em 2024).

Pela prestação dos serviços de gestão e consultoria imobiliária o Fundo, nos termos do regulamento e do Contrato de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa estabelecida que incluirá a taxa de aquisição e locação definida no Contrato de Gestão (a "Taxa de Consultoria Imobiliária"). A Taxa de Consultoria Imobiliária será devida e paga de acordo com o Contrato de Gestão.

Taxa de ingresso, saída e *performance*

Não é cobrado nenhum valor a título de taxa de ingresso, saída e *performance*.

16 Encargos do exercício

	31/12/2025	**% sobre PL**	**31/12/2024**	**% sobre PL**
Despesas operacionais de imóveis acabados	(23.141)	(0,89)	(18.695)	(0,82)
Honorários advocatícios	(755)	(0,03)	(423)	(0,02)
Despesas diversas	(51)	-	(201)	(0,01)
Laudo	(720)	(0,03)	(70)	-
Taxa de administração e gestão	(4.059)	(0,16)	(3.271)	(0,14)
Taxa de consultoria	(6.009)	(0,23)	(4.397)	(0,19)
Auditoria e custódia	(373)	(0,01)	(884)	(0,04)
Taxa de fiscalização	(409)	(0,02)	(252)	(0,01)
Taxas/impostos	(1.920)	(0,07)	(650)	(0,03)
Seguro	1.493	0,06	195	0,01
Total	**(35.944)**	**(1,38)**	**(28.648)**	**(1,25)**

17 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota - R$**	**Rentabilidade do Fundo %**
Em 31 de dezembro de 2025	2.605.300	107,4821	22,63
Em 31 de dezembro de 2024	2.007.369	89,6992	3,54

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

18 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui os seguintes saldos com o Administrador (*):

	2025	2024
Disponibilidades	1.033	583
Taxa de administração a pagar	373	303
Despesa com taxa de administração	(4.059)	(3.271)

(*) MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

19 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo figurava como parte em processos judiciais em andamento, no âmbito dos quais foram efetuados depósitos judiciais que totalizaram R$ 6.603 (R$ 6.603 em 2024), valores estes registrados no ativo.

O Fundo é parte em processos de natureza tributária cuja probabilidade de perda, com base na avaliação da Administração e de seus assessores jurídicos, é classificada como possível, totalizando o montante de R$ 511 em 31 de dezembro de 2025 (em 2024 – R$ 0). Não há, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, demandas judiciais com probabilidade de perda classificada como provável envolvendo o Fundo.

20 Receitas de Aluguel

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo registrou seguintes saldos com a receita de aluguel:

	2025	2024
Receita de aluguel	175.296	108.577
Total	**175.296**	**108.577**

21 Obrigações por aquisição de imóveis a pagar

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possuía o seguinte saldo referente a obrigações por aquisição de imóveis a pagar:

	2025	2024
São Paulo a pagar (1)	3.552	23.777
Jundiai a pagar (2)	40.828	57.869
Mauá II a pagar (3)	2.767	9.105
Duque de Caxias a pagar (4)	8.454	8.053
Recife a pagar (5)	140.429	-
Total	**196.030**	**98.804**

(1) conforme mencionado na nota 9, em 18 de fevereiro de 2022, foi celebrado o Instrumento Particular de

Venda e Compra de Bem Imóvel em que o Fundo realizou a aquisição do imóvel Golgi São Paulo. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de R$ 3.552 (R$ 23.777 em 2024).

(²) conforme mencionado na Nota 9, em AGC de 31 de dezembro de 2021, foi deliberado a liquidação da SPE CFIII, por meio do qual o Fundo passou a deter os ativos e passivos presentes no balanço da SPE. Dentre eles, o Fundo recebeu a CCB emitida em 22 de outubro de 2021 entre a SPE CFIII e o Banco Itaú no valor de R$ 97.524, para promover a construção do empreendimento Galpão Jundiai II, conforme abaixo:

- Prazo de Amortização: 69 meses

- Juros remuneratórios: Taxa efetiva mensal de 0,279011% adicionado do percentual indicado na Alínea "b", do Inciso II do artigo 12 da Lei nº 8.177/1991.

- Sistema de amortização: SAC

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de R$ 40.828 (R$ 57.869 em 2024).

(³) Conforme mencionado na nota 9, em 12 de março de 2019, foi celebrado a Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis, por objeto a aquisição dos imóveis sobre a matrícula nº 41.144 e 41.141, no qual o Fundo reteve parte do pagamento em decorrência das obrigações ambientais e áreas sobrepostas, onde está sendo realizada procedimento de gestão de áreas contaminadas em curso perante a CETESB, conforme relatório ambiental elaborado pela Floema Agronegócios Ltda., no valor de R$ 17.200, atualizados pelo IPCA, entre a data de assinatura e a data de pagamento. Em 2021, foi liberado o pagamento parcial da retenção no valor de R$ 9.068 e o montante remanescente será corrigido pelo IPCA.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de R$ 2.767 (R$ 9.105 em 2024), decorrente da retenção.

(4) Conforme mencionado na Nota 9, em Assembleia Geral Extraordinária de 30 de setembro de 2021, foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (a) Aprovar a dissolução e liquidação da Companhia, com base em balanço extraordinário levantado em 30 de setembro de 2021 ("Balanço de Encerramento"), de acordo com o Balanço de Encerramento e exceto conforme descrito, foi verificada a inexistência de passivos, dívidas, obrigações e responsabilidade com terceiros a serem liquidados pela Companhia, tendo sido aprovado a favor dos acionistas da Companhia, a título de partilha do patrimônio líquido da Companhia, a quantia de R$ 175.488, sendo atribuída:

- Ao acionista GOLGI Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/2008, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.765.907/0001-26, a quantia de R$ 175.478 dos quais:
    i. R$ 168.875 referem-se à transferência, a título de dação em pagamento, da propriedade, posse, direitos e ação detidos pela Companhia sobre o imóvel, para que o acionista GOLGI Fundo de Investimento Imobiliário – FII possa deles livremente gozar e dispor; e (b) R$ 14.194 referem-se a caixa e outros ativos da Companhia. Foi realizado a transferência do referido imóvel para a titularidade da acionista GOLGI Fundo de Investimento Imobiliário – FII. Adicionalmente, em consequência da liquidação ora aprovada, serão também transferidas os passivos, dívidas, obrigações, responsabilidades da Companhia conforme apurados no Balanço de Encerramento no montante total de R$ 7.591 referentes a empréstimos e

financiamentos, fornecedores, obrigações tributárias, e outras contas a pagar, passivos esses que serão liquidados imediatamente ou após a transferência.

O montante registrado relacionado ao valor justo referente a propriedade para investimento no momento da liquidação foi de R$ 181.785.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de R$ 8.454 (R$ 8.053 em 2024).

([5]) Conforme mencionado na Nota 9, em 8 de agosto de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual o Fundo adquiriu o imóvel denominado Recife, pelo valor total de R$ 313.350, onde R$ 125.340 foram pagos à vista e o saldo remanescente de R$ 188.010 a ser pago em 39 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 4.821 cada, atualizadas monetariamente pela variação positiva do IPCA.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de R$ 140.429.

22 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas o Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

23 Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou serviços dos auditores independentes, 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.

24 Deliberação em assembleia

Em 10 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.

25 Serviços Contratados pelo Fundo

A Administradora contratou os prestadores de serviços do Fundo, conforme abaixo:

- Administrador: MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- Gestor: Arch Capital Ltda.
- Custodiante: MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- Controladoria, Processamento e Tesouraria: MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

26 Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

27 Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

"Parágrafo único. Para efeito do disposto no 'caput', considera-se pessoa ligada ao cotista:
I - Pessoa física

a) Os seus parentes até o 2º grau; e

b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II - Pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976."

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão

organizado.

ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 cotistas.

iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

A Administração do Fundo, com base nos critérios da Instrução CVM nº 516 da Comissão de Valores Mobiliários, avaliou suas características operacionais e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento", considerando que sua estratégia consiste na aquisição de ativos imobiliários com o objetivo de geração de renda e valorização de capital.

28 Outros assuntos

a) Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 04 de novembro de 2024, os cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, aprovaram a adaptação do Fundo, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

29 Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

30 Diretor e contador

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável

****