Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden)

CNPJ nº 17.282.011/0001-04

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S.A. DTVM CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263IG-047-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthorton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Golden Fundo de Investimento Imobiliário 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 Golden Fundo de Investimento Imobiliário 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 Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII Golden | GTB56223 e GTB56283

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo é destinado a investidores qualificados e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R$ 703.374 mil, o equivalente a 131,77% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo com base em avaliação econômico-financeira elaborada por especialista contratado, considerando a inexistência de mercado ativo para o tipo de investimento; entretanto, parte dos imóveis tem seu valor justo estimado pela Administração com base no custo de aquisição. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas na revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** análise e recálculo do contrato para receitas de aluguel; **(v)** análise dos contratos de compra e venda dos imóveis durante o exercício; **(vi)** exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII Golden | GTB56223 e GTB56283

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

- 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;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e

- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII Golden | GTB56223 e GTB56283

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, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII Golden | GTB56223 e GTB56283

Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden)
CNPJ: 17.282.011/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		26	0,00%	28	0,01%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	5.956	1,13%	7.211	1,73%
Aluguéis a receber	**6.1**	2.348	0,44%	441	0,11%
Outros créditos		104	0,02%	69	0,02%
		8.434	**1,59%**	**7.749**	**1,87%**
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
Ações de companhias fechadas	**5.2**	-	0,00%	181.506	43,48%
		-	**0,00%**	**181.506**	**43,48%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		489.227	91,66%	77.677	18,61%
Obras em andamento		147	0,02%	147	0,03%
Ajuste de avaliação ao valor justo		214.000	40,09%	156.816	37,56%
	7	**703.374**	**131,77%**	**234.640**	**56,20%**
	7	**703.374**	**131,77%**	**416.146**	**99,68%**
Total do ativo		**711.808**	**133,36%**	**423.895**	**101,55%**

Passivo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	-	0,00%	3.590	0,86%
Obrigações por captação de recursos	**7**	8.115	1,52%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		638	0,12%	527	0,13%
Obrigações por aquisição de imóveis	**10**	35.000	6,56%	-	0,00%
		43.753	**8,20%**	**4.117**	**0,99%**
Não Circulante					
Obrigação com ações em companhias fechadas a integralizar	**5.2**	-	0,00%	2.317	0,56%
Obrigações por captação de recursos	**7**	29.288	5,49%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	**10**	105.000	19,67%	-	0,00%
		134.288	**25,16%**	**2.317**	**0,56%**
Total do passivo		**178.041**	**33,36%**	**6.434**	**1,55%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento subscritas	**11.1**	764.218	143,17%	464.218	86,97%
Cotas de investimento a integralizar	**11.1**	(214.675)	-40,22%	(56.775)	-10,64%
Amortização de cotas de investimentos	**11.3**	(224.777)	-42,11%	(224.777)	-42,11%
Reserva de contingência	**11.4**	3.856	0,72%	3.856	0,72%
Lucros acumulados		205.145	38,44%	230.939	43,27%
Total do patrimônio líquido		**533.767**	**100,00%**	**417.461**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**711.808**	**133,36%**	**423.895**	**101,55%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden)
CNPJ: 17.282.011/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

		Notas	31/12/2025	31/12/2024
	Receitas de propriedades para Investimento			
**	Receitas de aluguel	**8**	25.787	17.670
	Receitas de multa e juros sobre aluguéis		18	-
			25.805	**17.670**
	Propriedades para investimento			
	Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	57.184	10.776
			57.184	**10.776**
	Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis			
	Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(3.278)	-
			(3.278)	**-**
	Despesas de propriedades para Investimento			
	Despesas de tributos municipais e federais	**13**	(3.103)	-
	Despesas de comissões	**13**	(55)	-
	Despesas de condomínio	**13**	(104)	(550)
	Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**13**	(53)	-
			(3.315)	**(550)**
	Resultado líquido de propriedades para investimento		**76.396**	**27.896**
	Ativos financeiros de natureza imobiliária			
	Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	**5.2**	(88.506)	87.670
	Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(88.506)**	**87.670**
	Outros ativos financeiros			
	Receitas de cotas de fundo de renda fixa		412	815
	Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(130)	(211)
			282	**604**
	Receitas (despesas) operacionais			
	Receita de multas e juros e atualização monetária	**10**	-	-
	Despesa de consultoria	**13**	(381)	(412)
	Despesa da avaliação	**13**	(28)	(29)
	Despesas legais	**13**	(96)	(276)
	Taxa de administração	**9 e 13**	(5.205)	(3.983)
	Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(40)	(40)
	Baixa de depósito judicial	**15.2**	-	(4.926)
	Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	(789)	(381)
			(6.539)	**(10.047)**
	Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		**(18.367)**	**106.123**
	Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**571.308**	**429.208**
	Lucro/(Prejuízo) líquido por cota integralizada - R$		**(32,15)**	**247,25**
	Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**934,29**	**972,63**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden)
CNPJ: 17.282.011/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Notas	Cotas de investimento subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Amortização de cotas de investimentos	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**464.218**	**(63.281)**	**(221.777)**	**3.856**	**135.510**	**318.526**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	-	6.506	-	-	-	6.506
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**11.3**	-	-	(3.000)	-	-	(3.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	106.123	106.123
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	-	(10.694)	(10.694)
Em 31 de dezembro de 2024		**464.218**	**(56.775)**	**(224.777)**	**3.856**	**230.939**	**417.461**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	300.000	(157.900)	-	-	-	142.100
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(18.367)	(18.367)
Rendimentos a distribuir						6.892	6.892
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	-	(14.319)	(14.319)
Em 31 de dezembro de 2025		**764.218**	**(214.675)**	**(224.777)**	**3.856**	**205.145**	**533.767**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden)
CNPJ: 17.282.011/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		412	815
Recebimento de receitas de aluguéis		23.880	17.090
Recebimento de receitas de multas rescisórias		18	-
Pagamento/ Recebimento de depósito Judicial		-	5.011
Pagamento de despesas de consultoria		(381)	(412)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(53)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(615)	
Pagamento de despesas de condomínio		(104)	(550)
Pagamento de despesas de comissões		(55)	-
Pagamento de tributos municipais e federais		(3.103)	-
Pagamento de taxa de administração		(5.095)	(3.950)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(3.138)	54
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(87)	(185)
Caixa líquido das atividades operacionais		**11.679**	**17.873**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de ações em companhias fechadas	**5.2**	(8.220)	(16.720)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda		(78)	219
Aquisição de novos imóveis para renda	**7**	(133.000)	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	**7**	(807)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(142.105)**	**(16.501)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	142.100	6.506
Amortização de cotas integralizadas	**11.3**	-	(3.000)
Pagamento de despesas com obrigações de captação de recursos		(1.914)	-
Rendimentos pagos	**10**	(11.017)	(13.609)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**129.169**	**(10.103)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1.257)**	**(8.731)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**7.239**	**15.970**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**5.982**	**7.239**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden)
CNPJ: 17.282.011/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 05 de dezembro de 2012, destinado a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 15 de fevereiro de 2013 e o início de suas atividades em 15 de fevereiro de 2013.

A classe tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição e exploração dos Ativos, descritos no item 7, que poderão compor o patrimônio da Classe. Adicionalmente, a Classe investirá em Ativos Financeiros, informe o disposto na política de investimento abaixo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de Março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo, são avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas:
i. pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

ii. pelo custo de aquisição, incluindo os gastos diretamente atribuíveis à transação.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras 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 nota explicativa, 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.9 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

4.2.4 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.5 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.6 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.7 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.8 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	5.956	7.211
	5.956	**7.211**

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Ações de companhias fechadas	-	181.506
	-	**181.506**

Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição e quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas são ajustados para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não detinha investimento em ações de companhias fechadas.

				31/12/2024	
Ações de companhias fechadas	**Existência de controle**	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Ações de companhias fechadas**	**Obrigação com ações em companhias fechadas a integralizar**
FL Rebouças Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	Sim	93.000.000	100%	181.506	2.317

A FL Rebouças Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda é uma sociedade empresária limita, com sede no município de São Paulo - SP na avenida Brigadeiro Faria Lima, n 3015, conjunto 132 - Jardim Paulistano.

A sociedade tem por objeto específico o desenvolvimento de empreendimento imobiliário a ser construído e desenvolvido nos seguintes imóveis: i) imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Rebouças, n° 2970; ii) imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Rebouças, n° 2984; iii) imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Maria Carolina, 624; e iv) imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Rebouças, n° 2.942.

Em Assembleia Geral Extraordinária da FL Rebouças Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, realizada em 27 de maio de 2022, foi aprovado o aumento do capital da Companhia de R$ 49.500 para R$ 73.964, representando um incremento de R$ 24.464, mediante a emissão de 24.464.420 novas ações ordinárias nominativas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas pelo acionista ("Fundo"), conforme Boletim de Subscrição. O aumento no valor de R$ 8.000 será integralizado em até 12 meses com recursos novos do acionista e a importância de R$ 16.464 é integralizada com recursos oriundos do adiantamento para futuro aumento de capital social – AFAC.

Em Assembleia Geral Extraordinária da FL Rebouças Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, realizada em 19 de dezembro de 2023, foi aprovado o aumento do capital da Companhia de R$ 73.964 para R$ 88.000, representando um incremento de R$ 14.036, mediante a emissão de 14.035.580 novas ações ordinárias nominativas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas pelo acionista ("Fundo"), conforme Boletim de Subscrição. O aumento no valor de R$ 14.036 será integralizado em até 12 meses com recursos novos do acionista.

Em Assembleia Geral Extraordinária da FL Rebouças Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, realizada em 30 de outubro de 2024, foi aprovado o aumento do capital da Companhia de R$ 88.000 para R$ 93.000, representando um incremento de R$ 5.000, mediante a emissão de 5.000.000 novas ações ordinárias nominativas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas pelo acionista ("Fundo"), conforme Boletim de Subscrição. O aumento no valor de R$ 5.000 será integralizado em até 12 meses com recursos novos do acionista.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo das ações de companhias fechadas está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, de outubro 2024, e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2025, respectivamente. A avaliação se deu através da utilização da metodologia dos ativos líquidos ajustados pelo valor justo dos investimentos detidos pelas empresas.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**88.836**
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.720
Obrigação com ações em companhias fechadas a integralizar	(11.720)
Ajuste a valor justo de ações de cias fechadas	87.670
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**181.506**
Aquisição de ações em companhias fechadas	8.220
Obrigação com ações em companhias fechadas a integralizar	(2.317)
Baixa do ajuste a valor justo de ações de cias fechadas	(88.506)
(*) Extinção da companhia investida - passivos	40.651
(*) Extinção da companhia investida - imóveis	(137.743)
(*) Extinção da companhia investida - caixa a receber	(1.811)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**-**

(*) Em Assembleia Geral Extraordinária da FL Rebouças Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, realizada em 30 de junho de 2025 foi deliberada sobre o encerramento e a consequente extinção da Companhia. No momento da liquidação o Fundo arcará pelos passivos da companhia, registrado na rubrica "Obrigações por captação de recursos" no total de R$ 37.403 em 31 de dezembro de 2025, e o saldo remanescente de Ativos foi integralmente transferido ao único acionista, o Fundo. Assim, no momento da liquidação, o Fundo recebeu os imóveis detidos até então pela companhia, mencionados na nota 7.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, possuem dos seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	2.348	441
	2.348	**441**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
(1) Imóvel Condomínio Continental Square Faria Lima, localizado na Capital do Estado de São Paulo, Rua Olimpíadas, 205, cjs 111 a 114 e 121 a 124 - Torre Comercial, 28º Subdistrito – Jardim Paulista (conforme Av. 06), objeto das Matrículas n.º 164.099 a 164.106 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O imóvel possuí um terreno de 8.555,62 m² e com área construída total de 7.368,56 m².	77.536	76.636
(2) Imóvel Edifício Corporate Park, localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 9º andar - sala nº 91 e sala nº 92 e 10º andar - sala nº 101 e sala nº 102. 28º Subdistrito Jardim Paulista, objeto das Matrículas n.º 160.949 a 160.652 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O Edifício possuí um terreno de 4.493,50 m² e com área construída total de 6.226,78 m².	76.079	76.012
(3) Imóvel Condomínio e-Tower São Paulo localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 17º pavimento - conjuntos nº 1.701 e nº 1.702 (Tipo B) e 18º pavimento - conjunto nº 1.801 e conjunto nº 1.802. 28º Subdistrito - Jardim Paulista, objeto da Matrícula n.º 170.631 a 170.634 (tipo B) do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O Edifício possuí um terreno de 5.703,67m² e com área construída total de 3.911,06 m².	39.251	37.423
(4) Imóvel Condomínio Edifício Isabella Plaza localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 9º andar - conjunto de escritório nº 91 e nº 92 e 10º andar - conjunto de escritório nº 101 e nº 102. 28º Subdistrito - Jardim Paulista, objeto da Matrícula n.º 163.148 a 163.151 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O imóvel possuí um terreno de 632,00m² e com área construída total de 2.129,63 m².	18.232	17.940
(5) Imóvel Edifício Maria Cecília Lara Campos localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 11º pavimento - conjuntos de escritórios nº 121 e nº 122, 28º Subdistrito - Jardim Paulista, objeto da Matrícula n.º 168.283 e 168.284 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O imóvel possuí um terreno de 3.298,24m² e com área construída total de 2.182,80 m².	27.046	26.629
(6) Imóvel Pátio Rebouças localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2984, Pinheiros, objeto da Matrícula n.º 172.343 a 172371 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O imóvel possuí um terreno de 1.392,00m² e com área construída total de 14.905,62 m².	192.230	-
(7) imóvel Alice Maria Sampaio Ferreira localizado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1645 - Cidade Monções, São Paulo/SP, conjuntos 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, objeto das Matrículas n.º 195.421 a 195.430 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. O imóvel possuí um terreno de 2.118 m² e com área construída total de 6.335,03 m².	29.300	-
(8) imóvel Atrium V localizadas na Rua Fidêncio Ramos, 195, Vila Olímpia, São Paulo/SP, conjuntos 12, 14, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 141, 143 e loja objeto das Matrículas n.º 138.920 a 139.001 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possuí um terreno de 2.400 m² e com área construída total de 10.487,82 m².	65.480	-
(9) imóvel Capital Plaza localizadas na Avenida Pedroso de Morais, 1553, Pinheiros, São Paulo/SP, conjuntos 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84 objeto das Matrículas n.º 102.770 a 102.777 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possuí um terreno de 1.360 m² e com área construída total de 2.906,31 m².	18.880	-
(10) imóvel JK Financial Center localizadas na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, conjuntos 61, 62, 71 e 72, objeto das Matrículas n.º 145.804 a 145.807 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possuí um terreno de 3.659 m² e com área construída total de 4.335,41 m².	54.500	-
(11) imóvel Juscelino Plaza, 4 (quatro) unidades imobiliárias, localizadas na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 387, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, conjuntos 31, 32, 61 e 62, objeto das Matrículas n.º 102.770 a 102.777 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possuí um terreno de 2.228 m² e com área construída total de 2.179,16 m².	15.760	-
(12) imóvel Millenium Office Park localizadas na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco D, Vila Olimpia, São Paulo/SP, conjuntos 42, 51D e 52D. objeto das Matrículas n.º 168.021 a 168.023 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possuí um terreno de 21.895,79 m² e com área construída total de 3.352,05 m².	33.200	-
(13) imóvel Ed. Ronaldo Sampaio Ferreira, localizadas na Praça João Duran Alonso, 34, Cidade Monções, São Paulo/SP, conjuntos 91, 92, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142 e loja, conjuntos 31, 32, 61 e 62, objeto das Matrículas n.º 194.683 a 194.703 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possuí um terreno de 2.928,00 m² e com área construída total de 9.687,74 m².	55.880	-
	703.374	**234.640**

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**223.864**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10.776
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**234.640**
(*) Aquisição de novos imóveis para renda - pago	133.000
(*) Aquisição de novos imóveis para renda - a pagar (Obrigações por aquisição de imóveis)	140.000
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	807
Dissolução SPE (Nota 5)	137.743
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	57.184
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**703.374**

(*) Em 05 de dezembro de 2025, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, sendo o objeto do contrato a venda de 88 unidades imobiliárias, pelo montante de R$ 273,000 sendo:
1. Alice Maria Sampaio Ferreira, 10 (dez) unidades imobiliárias, localizadas na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1645 - Cidade Monções, São Paulo/SP, conjuntos 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122. - pelo valor de R$ 29.300
2. Atrium V, 48 (quarenta e oito) unidades imobiliárias, localizadas na Rua Fidêncio Ramos, 195, Vila Olímpia, São Paulo/SP, conjuntos 12, 14, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 141, 143 e loja. - pelo valor de R$ 65.480
3. Capital Plaza, 8 (oito) unidades imobiliárias, localizadas na Avenida Pedroso de Morais, 1553, Pinheiros, São Paulo/SP, conjuntos 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84. - pelo valor de R$ 18.880
4. JK Financial Center, 4 (quatro) unidades imobiliárias, localizadas na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, conjuntos 61, 62, 71 e 72. - pelo valor de R$ 54.500
5. Juscelino Plaza, 4 (quatro) unidades imobiliárias, localizadas na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 387, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, conjuntos 31, 32, 61 e 62. - pelo valor de R$ 15.760
6. Millenium, 3 (três) unidades imobiliárias, localizadas na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco D, Vila Olimpia, São Paulo/SP, conjuntos 42, 51D e 52D. - pelo valor de R$ 33.200
7. Ronaldo Sampaio Ferreira, 11 (onze) unidades imobiliárias, localizadas na Praça João Duran Alonso, 34, Cidade Monções, São Paulo/SP, conjuntos 91, 92, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142 e loja. - pelo valor de R$ 55.880
O preço acima será pago da seguinte forma:
a) sinal e princípio de pagamento, no valor de R$18.000, com vencimento e pagamento na data de assinatura deste instrumento particular;
b) R$115.000 em até 30 (trinta) dias corridos da data de assinatura deste instrumento particular,
c) R$140 em 4 (quatro) parcelas anuais, fixas e iguais, sem qualquer acréscimo, no valor cada de R$35.000, a primeira com vencimento e pagamento em 10/12/2026.

O montante de R$ 140.000 a pagar pela compra dos imóveis está registrado na rubrica "Obrigações por aquisição de imóveis".

7.3 Avaliação a valor justo

		31/12/2025			31/12/2024		
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Edifício Continental Square Faria Lima	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a
(2) Edifício Corporate Park	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a
(3) Edifício E-Tower	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a
(4) Edifício Isabella Plaza	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a
(5) Edifício Maria Cecília Lara Campos	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a
(6) Edifício Patio Rebouças	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a	-	-	-
(7) Alice Maria Sampaio Ferreira	(b)	-	-	-	-	-	-
(8) Atrium V	(b)	-	-	-	-	-	-
(9) Capital Plaza	(b)	-	-	-	-	-	-
(10) JK Financial Center	(b)	-	-	-	-	-	-
(11) Juscelino Plaza	(b)	-	-	-	-	-	-
(12) Millenium Office Park	(b)	-	-	-	-	-	-
(13) Ed. Ronaldo Sampaio Ferreira	(b)	-	-	-	-	-	-

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datados de outubro de 2025 e 2024, e aprovados pela Administração em dezembro de 2025 e 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição.", com isso o valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2025 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguel	25.787	17.670
	25.787	**17.670**

As unidades de locações dos imóveis são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 23.880 (2024: R$ 17.090).

9. Taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	5.205	3.983
	5.205	**3.983**

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):
(i) 1,22% (um por cento e vinte e dois centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima anual de R$ 200 relativa ao item "i" acima, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,52% (um por cento cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor

Não serão cobradas taxa de ingresso, saída e performance.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(18.367)	106.123
Receita/Despesas de juros e atualização monetária de depósitos judiciais (não pagos)	-	3.016
Despesas com correção e atualização monetária	1.363	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(57.184)	(10.776)
Auste ao valor justo com ações de companhias fechadas	88.506	(87.670)
Outras despesas operacionais	1	1
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**14.319**	**10.694**
Rendimentos declarados	**14.319**	**10.694**
Rendimentos a pagar	(6.892)	(3.590)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.590	6.505
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**11.017**	**13.609**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**19,28**	**31,71**
% do resultado exercício declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição apurado e declarada	-	-

11 Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	785.983	764.218	485.983	464.218
Cotas de investimentos a integralizar	(214.675)	(214.675)	(56.775)	(56.775)
Cotas de investimentos integralizadas	**571.308**	**324.766**	**429.208**	**182.666**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**568,46**		**425,59**

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram subscritas cotas no montante total de R$ 300.000, sendo o montante de R$ 142.100 integralizados até o fim do exercício (2024 - R$ 6.506).

11.3 Amortização de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(224.777)	(224.777)
	(224.777)	**(224.777)**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas (2024 - R$ 3.000).

11.4 Reserva de contingência

	31/12/2025	31/12/2024
Reserva de contingência	3.856	3.856
	3.856	**3.856**

Para arcar com as despesas extraordinárias, nelas incluídas as eventuais contingências e custos de manutenção/revitalização do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, até, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(18.367)	106.123
Patrimônio líquido inicial	417.461	318.526
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	(157.900)	6.506
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	(3.000)
Total das adições/deduções	**(157.900)**	**3.506**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-7,08%**	**32,95%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	3.103	0,72%	-	0,00%
Despesas de comissões	55	0,01%	-	0,00%
Despesas de condomínio	104	0,02%	550	0,17%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	53	0,01%	-	0,00%
Despesa de consultoria	381	0,09%	412	0,12%
Despesa da avaliação	28	0,01%	29	0,01%
Despesa legais	96	0,02%	276	0,08%
Taxa de administração	5.205	1,20%	3.983	1,20%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	40	0,01%
Outras (receitas) despesas operacionais	789	0,18%	381	0,11%
	9.854	**2,26%**	**5.671**	**1,70%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**432.687**		**331.321**

14. Tributação

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.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas n^{os} 5, 9,13 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.956	-	5.956
Propriedades para investimento	-	-	703.374	703.374
Total do ativo	**-**	**5.956**	**703.374**	**709.330**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	7.211	-	7.211
Ações de companhias fechadas	-	-	181.506	181.506
Propriedades para investimento	-	-	234.640	234.640
Total do ativo	**-**	**7.211**	**416.146**	**423.357**

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais no site fundos.net e na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.4 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

19.4 Em 11 de junho de 2025 a Adminstradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden" para "Golden Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a politica de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento 14 de março de 2025.

Conforme publicado em ata de assembléia de 29 de outrubro de 2025, Os Cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições: (i) Aprovar a possibilidade de aquisição, pela Classe, dos imóveis constantes no Anexo I a esta Assembleia, tendo como contraparte parte relacionada da Gestora, BRICK INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 54.843.230/0001-41, situação que configura potencial conflito de interesses entre a Classe e os Prestadores de Serviços Essenciais,, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo III da Resolução da CVM Nº 175, de 13 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), bem como autorizar os Prestadores de Serviços Essenciais a praticarem todos os atos necessários à efetivação da aquisição, conforme suas respectivas atribuições, desde que a aquisição seja realizada por valor não superior ao previsto no laudo de avaliação mais recente de cada imóvel: (ii) As deliberações aprovadas nesta Assembleia Especial passarão a ter efeito no fechamento do dia 29 de outubro de 2025.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *