Golden Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 35.652.081/0001-99

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden Logística)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 259AX-057-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Golden Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a 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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho 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, 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.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII Golden Logística | GTB55283| GTB56223

Ênfase

Capital circulante líquido

Em 30 de junho de 2025, o passivo circulante do Fundo encontrava-se superior ao ativo circulante em R$ 46.388 mil, caracterizando um capital circulante líquido negativo (CCL) neste montante, o qual pode comprometer a capacidade financeira do Fundo em liquidar suas obrigações de curto prazo e ensejar o aporte de cotistas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores qualificados. Em 30 de junho de 2025, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhias de capital fechado ("companhias investidas"), no montante de R$ 460.549 mil, o equivalente à 111,20% do seu Patrimônio Líquido. Desse montante, R$ 48.001 mil permanecem pendentes de integralização. A Teçainda Empreendimento Imobiliário Ltda. foi mensurada pelo custo de aquisição, em razão do estágio inicial da obra. Já a Brick Log Bonsucesso Ltda foi mensurada a valor justo, com base em avaliação econômico-financeira elaborada por especialista contratado, considerando a inexistência de mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Dessa forma, consideramos a mensuração a valor justo, bem como 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) validação da existência dos investimentos por meio do contrato social bem como o procedimento de confirmação por circularização; (iii) verificação das demonstrações financeiras da Brick Log Bonsucesso Ltda, avaliando a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados no contexto das normas brasileiras de auditoria, através da revisão dos papéis de trabalho do auditor das respectivas companhias; (iv) analise de recuperabilidade do investimento mensurado a custo de aquisição; (v) envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo para o investimento avaliado à valor justo. 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 do fluxo de caixa descontado; (vi) obtenção dos balanços patrimoniais e documentação suporte das companhias investidas na data-base da nossa auditoria para avaliação da composição e perfil de risco dos investimentos e a existência de algum assunto significativo; (vii) exame de liquidação financeira das integralizações realizadas no exercício; e (viii) 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 do investimento em ações de companhia de capital fechado 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.

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 detectam 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;

- 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.

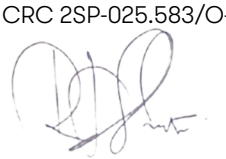
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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, 24 de setembro de 2025

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



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

Golden Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden Logística)
CNPJ: 35.652.081/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	%PL
Circulante					
Disponibilidades		11	0,00%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	1.361	0,33%	6.596	2,32%
De natureza imobiliária					
Letras de crédito imobiliário - LCIs	**5.2 (b)**	-	0,00%	26.420	9,29%
Valores a receber - venda de imóveis		189	0,05%	189	0,07%
Valores a receber - venda de ações de companhias fechadas	**5.2 (a)**	9	0,00%	52.701	18,53%
Outros créditos		123	0,03%	132	0,05%
		1.693	**0,41%**	**86.038**	**30,26%**
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	**5.2 (a)**	460.549	111,20%	309.900	100,98%
		460.549	**111,20%**	**309.900**	**100,98%**
Total do ativo		**462.242**	**111,61%**	**395.938**	**131,24%**

Passivo e Patrimônio líquido	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	%PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar	**11**	79	0,02%	90	0,05%
Ações em companhias fechadas a integralizar	**5.2 (a)**	48.001	11,59%	111.468	39,20%
		48.080	**11,61%**	**111.558**	**39,24%**
Total do passivo		**48.080**	**11,61%**	**111.558**	**39,24%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos subscritas	**8.1**	500.000	120,73%	500.000	175,82%
Cotas de investimento a integralizar	**8.1**	(167.995)	-40,56%	(173.995)	-61,18%
Amortização de cotas de investimentos	**8.1**	(46.278)	-11,17%	(46.278)	-16,27%
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	(75)	-0,02%	(75)	-0,03%
Lucros/(prejuízos) acumulados		128.510	31,03%	4.728	1,66%
Total do patrimônio líquido		**414.162**	**100,00%**	**284.380**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**462.242**	**111,61%**	**395.938**	**139,24%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeira

Golden Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden Logística)
CNPJ: 35.652.081/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado dos exercícios findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Propriedades para investimento			
Receitas com vendas de ações de companhias fechadas	**5.2 (a)**	-	78.105
		-	**78.105**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**-**	**78.105**
Imóveis em estoque			
Custo de ações de companhias fechadas vendidas	**5.2 (a)**	-	(71.204)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**-**	**(71.204)**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de letras de créditos imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	1.183	1.420
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	**5.2**	130.649	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**131.832**	**1.420**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.130	360
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(237)	-
		893	**360**
Receitas / (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**10**	(1.098)	(428)
Despesa legais	**10**	(104)	(147)
Despesas de auditoria	**10**	(34)	(35)
Taxa de administração	**6 e 10**	(623)	(496)
Taxa de fiscalização da CVM	**10**	(30)	(34)
Outras receitas/(despesas) operacionais	**10**	1.584	(1.434)
		(305)	**(2.574)**
Lucro do exercício		**132.420**	**6.107**
Quantidade de cotas integralizadas		**333.726**	**327.726**
Lucro por cota integralizada - R$		**396,79**	**18,63**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.241,02**	**867,74**

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

Golden Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden Logística)

CNPJ: 35.652.081/0001-99

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimento a integralizar	Amortização de cotas de investimentos	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		**250.000**	**(25.866)**	**(46.278)**	**(25)**	**(1.379)**	**176.452**
Cotas de investimentos subscritas		250.000	-	-	-	-	250.000
Cotas de investimento integralizadas	**8.1**	-	(148.129)	-	-	-	(148.129)
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	-	-	-	(50)	-	(50)
Lucro do exercício	**7**	-		-	-	6.107	6.107
Em 30 de junho de 2024		**500.000**	**(173.995)**	**(46.278)**	**(75)**	**4.728**	**284.380**
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	-	6.000	-	-	-	6.000
Lucro do exercício		-	-	-	-	132.420	132.420
Rendimentos apropriados	**7**	-	-	-	-	(8.638)	(8.638)
Em 30 de junho de 2025		**500.000**	**(167.995)**	**(46.278)**	**(75)**	**128.510**	**414.162**

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

Golden Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden Logística)
CNPJ: 35.652.081/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(621)	(478)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		107	(4.101)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.130	360
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		-	(68)
Caixa líquido das atividades operacionais		**586**	**(4.317)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	-	(25.000)
Recebimento por venda de ações de companhias fechadas	**5.2 (a)**	-	6.901
Integralização de ações de companhias fechadas	**5.2 (a)**	(30.775)	(75.273)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).		27.603	-
Pagamento de adiantamento para aquisição de imóveis para renda		-	2.230
Caixa líquido das atividades de investimento		**(3.172)**	**(91.142)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimento integralizadas	**8.1**	6.000	101.871
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	**8.4**	-	(50)
Rendimentos pagos		(8.638)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(2.638)**	**101.821**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(5.224)**	**6.362**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5.1**	**6.596**	**234**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**1.372**	**6.596**

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

Golden Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden Logística)
CNPJ: 35.652.081/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo GOLDEN LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, é destinado a investidores qualificados e foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de janeiro de 2009, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 03 de fevereiro de 2020 e o início de suas atividades em 03 de fevereiro de 2020.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação de direitos reais sobre empreendimentos imobiliários de natureza industrial, comercial ou residencial, incluindo mas não se limitando a lajes corporativas, galpões industriais, centros de distribuição, shopping centers, entre outros empreendimentos imobiliários de natureza semelhante, localizados em quaisquer Estados ou Municípios, sem qualquer restrição geográfica ou demográfica (“Ativos Imobiliários”), podendo realizar investimento nos ativos descritos no item 4.3, que poderão compor o patrimônio da Classe.

O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quant **o** 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 n° 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 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de setembro de 2025.

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 negociação.

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 da propriedade 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

Valores a receber: representam os saldos a receber provenientes da venda de imóveis.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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 propriedade 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. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

Não negociados na B3 S.A - as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Propriedade para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida 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. Nos casos em que não é praticável apurar o valor justo, a mensuração do investimento será mantido a custo.

3.4.2 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, quando possível, 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, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as ações de companhias fechadas em que não é possivel efetuar a avaliação ao valor justo, essas são mantidas ao valor de custo.

3.4.3 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por 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.

3.8 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 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 da propriedade para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, 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. Todavia a propriedade para investimentos está sendo mensurada pelo custo de aquisição para esta data-base.

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.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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 período 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

Além disso, 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.

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 administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 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.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	1.361	6.596
	1.361	**6.596**

Estão composto 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 fundo é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
(a) Ações de companhias fechadas	460.549	309.900
(b) Letras de crédito imobiliário	-	26.420
	460.549	**336.320**

(a) Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo detinha a seguinte participação em ações de companhia fechada:

	30/06/2025					
	Existência de controle	**Quantidade de ações (*)**	**Participação no capital social**	**Valores a receber - Venda**	**Ações a integralizar**	**Ações de companhias fechadas**
(i) Teçainda Empreendimento Imobiliário Ltda	Sim	133.900.000	65%	-	(21.305)	133.900
(ii) Brick Log Bonsucesso Ltda	Sim	196.000.000	56%	9	(26.696)	326.649
				9	**(48.001)**	**460.549**

	30/06/2024					
	Existência de controle	**Quantidade de ações (*)**	**Participação no capital social**	**Valores a receber - Venda**	**Ações a integralizar**	**Ações de companhias fechadas**
(i) Teçainda Empreendimento Imobiliário Ltda	Sim	133.900.000	65%	-	(36.474)	133.900
(ii) Brick Log Bonsucesso Ltda	Sim	176.000.000	50%	52.701	(74.994)	176.000
				52.701	**(111.468)**	**309.900**

(*) Quantidade não apresentada em milhares

(i) Teçainda Empreendimento Imobiliário Ltda

A companhia é denominada de Teçainda Empreendimento Imobiliário Ltda, tendo sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 12º andar, sala Teçainda, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, podendo abrir filiais e escritórios em qualquer localidade do território nacional. A companhia tem por objetivo social: (i) a realização do empreendimento imobiliário, inclusive mediante incorporação imobiliária, se assim deliberado, na área resultante da unificação dos imóveis objeto das matrículas nº 9.500, 33.991, 157.700, 157.848, 12.559, 14.863, 51.700, 53.886 e 53.887, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP; e (ii) participação em outras sociedades, na qualidade de sócia e/ou acionista.

O capital social da Companhia é composto de 206.000.000 quotas, equivalentes a R$ 206.000, sendo o Fundo detentor de 133.900.000 quotas equivalente a 65% do capital.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o investimento na companhia está avaliado pelo custo de aquisição, visto o estágio inicial de seus desenvolvimentos imobiliários, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo. A administração analisou e não identificou a necessidade de ajuste no valor realizável líquido da investida.

(ii) Brick Log Bonsucesso Ltda

A companhia é denominada de Brick Log Bonsucesso Ltda, tendo sede na cidade de São Paulo/SP, e tem por objetivo social: (i) a implementação e a administração de um empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel objeto da Matrícula n.º 1.702, inclusive matrículas desdobradas, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP (o "Empreendimento"), e (ii) a administração de bens imóveis próprios, incluindo-se a compra e venda, incorporação e construção de imóveis, bem assim a locação ou cessão de bens imóveis.

O Fundo adquiriu participação no dia 14 de setembro de 2021 para constituição de uma sociedade limitada unilateral com o objetivo de implementação e a administração de um empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel localizado na Rua Fidêncio Ramos nº 195 - Vila Olimpia. Adicionalmente, o capital social no valor de R$ 70.000 dividido em 70.000.000 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) **foram** distruibuidas integralmente ao Fundo.

Em 26 de setembro de 2022, por meio da 1ª Alteração do Contrato Social o Fundo aumentou o capital social em R$ 100.000 passando o capital subscrito para R$170.000 dividido em 170.000.000 quotas.

Em 05 de março de 2024, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Quotas da Companhia, alienando 50% das quotas integralizadas, totalizando 71.204.056 quotas integralizadas no montante de R$ 71.204, valor a ser atualizado pela Taxa DI desde a data de cada uma das integralizações de capital na Sociedade, realizadas pelo Fundo, até a data de pagamento desta Primeira Parcela do Preço. As demais parcelas do saldo do Preço serão pagas ao Fundo na mesma data e no mesmo valor em que devam ser realizadas cada uma das integralizações de capital pelo Comp **r**ador na Companhia, conforme procedimento de chamada de capital a ser executado pela diretoria da Companhia, nos termos do Acordo de Sócios, sendo que cada uma dessas parcelas deverá ser atualizada pela Taxa DI desde a data de pagamento da Primeira Parcela do Preço até a data do seu efetivo pagamento. No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo recebeu a Primeira Parcela do Preço no montante de R$ 6.901. Adicionalmente, a parte compradora das ações da Companhia integralizou o montan **t**e de R$ 18.503 em nome do Fundo como forma de pagamento da aquisição.

A 3ª Alteração do Contrato Social da companhia ocorrido em 19 de abril de 2024 atualizou o capital social subscrito e integralizado para fazer constar que cada sócio procedeu a integralização de mais R$ 11.300 quotas subscritas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real), totalizando 22.600.000 quotas no montante de R$ 22.600. Diante de tal atualização, o capital social da companhia é composto de R$ 170.000 dividido em 170.000.000 quotas subscritas.

Em 26 de maio de 2024, por meio da 4ª Alteração do Contrato Social foi **decidido** aumentar o capital social da Sociedade, de R$ 170.000, dividido em 170.000.000 de quotas no valor nominal de R$ 1,00 cada uma, totalmente subscritos e integralizados pelos sócios, para R$ 352.000, representado por 352.000.000 de quotas, com valor nominal de R$ 1,00 cada uma, refletindo um aumento de capital de R$ 182.000, representadas por 182.000.000 de novas quota, com valor nominal de R$ 1,00 cada.

Conforme Instrumento particular de 5ª Alteração e consolidação do contrato social da SPE Brick Log Bonsucesso LTDA. assinado em 18 de junho de 2025, os sócios e titulares das quotas representativas do capital social da SPE atualizaram o total do capital social subscrito e integralizado da Sociedade e o FII RBR cede e transfere ao sócio FII Golden Logística o total de 20.000.000 de quotas do capital social que se encontram subscritas e sem integralização, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, equivalente a 5,68% do capital social de sociedade.

Em 30 de junho de 2025, o capital social da SPE é de R$ 352.000 dividido em 352.000.000 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real), sendo o Fundo detentor de 196.000.000 quotas subscritas, que representando 50% do capital.

Considerando a conclusão das obras do desenvolvimento imobiliários ocorrido durante o exercício, em 30 de junho de 2025 , o valor justo das ações/cotas da empresa de companhia fechada está suportado por laudo de avaliação elaborados pela empresa Newmark Brazil, datado de junho de 2025, e aprovado pela administração em junho de 2025. O valor justo foi estimado por meio do método de capitalização de renda, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. O método em si realiza a estimação de receitas e despesas, assim como o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Movimentação do exercício - Ações de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2023	**277.400**
Subscrição de ações de companhias fechadas - Brick Log Bonsucesso Ltda	103.704
Custo de ações de companhias fechadas vendidas	(71.204)
Saldo em 30 de junho de 2024	**309.900**
Cessão e transferência recebidas de ações de companhias fechadas - Brick Log Bonsucesso Ltda	20.000
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas vendidas	130.649
Saldo em 30 de junho de 2025	**460.549**

Movimentação do exercício - Ações em companhias fechadas a integralizar

Saldo em 30 de junho de 2023	**103.498**
Subscrição de ações de companhias fechadas - Brick Log Bonsucesso Ltda	103.704
Reclassificação entre contas	(1.958)
Integralização de ações de companhias fechadas	(75.273)
Integralização de ações de companhias fechadas pagas pelo comprador - Brick Log Bonsucesso Ltda	(18.503)
Saldo em 30 de junho de 2024	**111.468**
Subscrição de ações de companhias fechadas - Brick Log Bonsucesso Ltda	20.000
Integralização de ações de companhias fechadas - Brick Log Bonsucesso Ltda	(30.775)
Integralização de ações de companhias fechadas pagas pelo comprador - Brick Log Bonsucesso Ltda	(52.692)
Saldo em 30 de junho de 2025	**48.001**

Valores a receber - venda de ações de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2023	**-**
Receitas com vendas de ações de companhias fechadas	78.105
Recebimento por venda de ações de companhias fechadas - Brick Log Bonsucesso Ltda	(6.901)
Integralização de ações de companhias fechadas pagas pelo comprador - Brick Log Bonsucesso Ltda	(18.503)
Saldo em 30 de junho de 2024	**52.701**
Recebimento através de Integralização de ações de companhias fechadas pagas pelo comprador - Brick Log Bonsucesso Ltda	(52.692)
Saldo em 30 de junho de 2025	**9**

(b) Letras de crédito imobiliário

As Letras de Crédito Imobiliário, são títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.São atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação fixada no momento da aquisição. A metodologia utilizada para a marcação a mercado está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

	30/06/2025	30/06/2024
Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	26.420
	-	**26.420**

Composição da carteira

As aplicações em letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

		30/06/2024					
Emissor	**Ativo**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa**	**Quantidade**	**Valor de curva**	**Valor justo**
Banco BTG Pactual S.A.	23L01470961	07/12/2023	09/12/2024	96% do CDI	25.000	26.420	26.420

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	**-**
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	25.000
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCIs)	1.420
Saldo em 30 de junho de 2024	**26.420**
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).	(27.603)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCIs)	1.183
Saldo em 30 de junho de 2025	**-**

6. Taxa de administração

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	623	496
	623	**496**

A Administradora recebe por seus serviços de administração do Fundo uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano calculado (a.1) sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo anual de R$ 200 (duzentos mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (b) caso o Fundo venha a ser listado em Bolsa, será devido o valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a mesma base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 dia 25 do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído será pago até o dia 25 dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2025**	**30/06/2024**
Lucro do exercício	132.420	6.107
Rendimentos de letras de créditos imobiliários (LCIs)	1.420	(1.420)
Ajuste a valor justo com ações de companhias fechadas	(130.649)	-
Lucro (prejuízo) com transações de venda de ações de companhias fechadas	4.656	(4.656)
Despesas operacionais não pagas	(14)	(13)
Compensação de prejuízo do período anterior	-	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**7.833**	**18**
Rendimentos declarados	**7.833**	**18**
Prejuízo de distribuição acumulado	-	(1.428)
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*)	(805)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**8.638**	**-**
Prejuízo de caixa do exercício	**-**	**-**
Prejuízo de caixa acumulado	**(2.233)**	**(1.428)**
Lucro/(Prejuízo) por cota (valores expressos em reais)	19,19	(4,36)
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(805)	18

(*) Conforme previsto no Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente poderá ser distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre de junho de 2025, o Fundo realizou o pagamento de R$ 805 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício de 2025.

8. Patrimônio líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2025		**30/06/2024**	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	500.000	500.000	500.000	500.000
Cotas de investimentos a integralizar	(167.995)	(167.995)	(173.995)	(173.995)
Amortização de cotas de investimentos	-	(46.278)	-	(46.278)
Cotas de investimentos integralizadas	**332.005**	**285.727**	**326.005**	**279.727**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**861**		**858**

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Em 03 de fevereiro de 2020, foi subscrita a 1ª emissão de 250.000 cotas, sendo R$ 1,00 cada, totalizando R$ 250.000, dos quais R$ 17.500 foram integralizadas no período fundo em 30 de junho de 2020. No exercício findo em 30 de junho de 2021, foram integralizadas 83.218 cotas, restando 149.282 cotas a integralizar.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, foram integralizadas cotas no montante de R$ 42.716, restando R$106.566 cotas a integralizar.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram integralizadas cotas no montante de R$ 80.700, restando R$25.866 cotas a integralizar.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram integralizadas cotas no montante de R$ 101.871, restando R$ 173.995 cotas a integralizar.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram integralizadas cotas no montante de R$ 6.000, restando R$ 167.995 cotas a integralizar.

8.3 Amortização de cotas

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.

Nos exercicios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	**30/06/2024**
Gastos com colocação de cotas	75	75
	75	**75**

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 **e 2024**, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas, (R$ 50 - 2024), registrados em conta redutora no patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

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 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro do exercício	132.420	6.107
Patrimônio líquido inicial	284.380	176.452
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	6.000	101.871
Gastos com colocação de cotas	-	(50)
Total das adições/deduções	**6.000**	**101.821**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**45,60%**	**2,19%**

(*) Apurado considerando-se o lucro/prejuízo 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.

10 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	1.098	0,37%	428	0,18%
Despesa legais	104	0,04%	147	0,06%
Despesas de auditoria	34	0,01%	35	0,01%
Despesa com taxa de Administração	623	0,21%	496	0,21%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	34	0,01%
Outras (receitas)/despesas operacionais	(1.584)	-0,54%	1.434	0,61%
	305	**0,10%**	**2.574**	**1,08%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**293.773**		**234.457**

11. Provisões e contas a pagar

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	52	50
Consultoria de avaliação de imóvel a pagar	6	16
Outras provisões e contas a pagar	22	24
	80	**90**

12. 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.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descrita nas Notas 5.1, 6 e 14.

16. Demonstrativo do 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 na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

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

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	1.361	-	1.361
Ações de companhias fechadas	-	-	460.549	460.549
Total do ativo	**-**	**1.361**	**460.549**	**461.910**

	30/06/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	6.596	-	6.596
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	-	26.420	-	26.420
Ações de companhias fechadas	-	-	309.900	309.900
Total do ativo	**-**	**33.016**	**309.900**	**342.916**

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho 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;

17.2 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.

17.3 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. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

17.4 Em 11 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução 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 limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden Logística para GOLDEN LOGÍSTICA 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 política 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 de 11 de junho de 2025.

17.5 Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de outubro de 2024 foi aprovada a seguinte deliberação: A nova emissão de cotas do Fundo, no valor total de R$ 200.000.000,00, conforme as características constantes do Regulamento ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente). As cotas objeto da Nova Emissão não estão sujeitas a regulamentação de oferta de valores mobiliários, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso I, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

18. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *