



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela BEM – Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário
Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

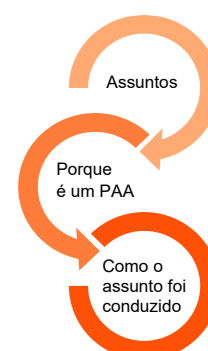
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(e) e 5)	
O Fundo possui investimentos, substancialmente, representados por propriedade para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da propriedade para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário
Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 contábeis 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as



Fundo de Investimento Imobiliário
Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

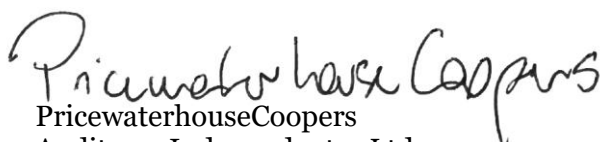
correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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.

Barueri, 31 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP027083/F-3

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante		35.719	2,93	30.996	2,60
Caixa e equivalente de caixa		9	-	-	-
Disponibilidade		9	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	4	24.820	2,04	21.209	1,78
Cotas de fundos de investimento		24.820	2,04	21.209	1,78
Outras Rendas a Receber		10.890	0,89	9.787	0,82
Aluguéis e receber		10.890	0,89	9.770	0,82
Demais valores a receber		-	-	17	-
Não circulante		1.192.667	98,01	1.172.745	98,29
Propriedades para investimento	5	1.192.667	98,01	1.172.745	98,29
Imóveis para renda		1.192.667	98,01	1.172.745	98,29
Total do ativo		1.228.386	100,94	1.203.741	100,89
Passivo					
Circulante		11.526	0,94	10.590	0,89
Encargos a Pagar		11.526	0,94	10.590	0,89
Taxa de administração		165	0,01	176	0,01
Taxa de gestão		126	0,01	-	-
Auditoria e custódia		48	-	107	0,01
Rendimentos a distribuir		10.975	0,90	10.124	0,85
Taxa de consultoria		212	0,02	176	0,01
Despesas diversas		-	-	7	-
Total do passivo		11.526	0,94	10.590	0,89
Patrimônio líquido		1.216.860	100,00	1.193.151	100,00
Cotas integralizadas		788.885	64,83	788.885	66,12
Distribuição de resultados		(791.074)	(65,01)	(665.554)	(55,78)
Lucros/ (Prejuízos) acumulados		1.219.049	100,18	1.069.820	89,66
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.228.386	100,94	1.203.741	100,89

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do resultado

Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

Composição do Resultado dos períodos/exercício	Período de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025	Período de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025	2024
Propriedades para Investimento	10.990	140.564	98.177
Receitas de Aluguéis	10.990	120.888	123.714
Despesa de condomínio	-	(246)	(924)
Ajuste ao valor justo	-	19.922	(24.613)
Resultado líquido de propriedade para investimento	10.990	140.564	98.177
Outros Ativos Financeiros	327	3.180	1.658
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos	327	3.180	1.658
Outras Receitas	42	-	-
Demais receitas	42	-	-
Outras Despesas	(514)	(5.360)	(5.532)
Despesas tributárias	(29)	(569)	-
Despesas com taxa de administração	(84)	(2.017)	(2.447)
Despesas com taxa de gestão	(126)	-	-
Despesas com taxa de consultoria	(216)	(1.846)	(2.447)
Despesas com auditoria e custódia	-	(274)	(233)
Despesas de serviços técnicos especializados	(4)	(199)	(7)
Taxa de fiscalização da CVM	(21)	(46)	(51)
Demais despesas	(34)	(409)	(347)
Lucro líquido dos períodos/exercício	10.845	138.384	94.303
Quantidade de cotas	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Resultado por cota (em reais)	0,9038	11,5320	7,8586

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de resultados	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	788.885	(551.313)	975.517	1.213.089
Resultado do exercício	-	-	94.303	94.303
Distribuição de resultado no exercício	-	(114.241)	-	(114.241)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	788.885	(665.554)	1.069.820	1.193.151
Resultado do período	-	-	138.384	138.384
Distribuição de resultado no período	-	(114.720)	-	(114.720)
Saldos em 28 de novembro de 2025	788.885	(780.274)	1.208.204	1.216.815
Resultado do período	-	-	10.845	10.845
Distribuição de resultado no período	-	(10.800)	-	(10.800)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	788.885	(791.074)	1.219.049	1.216.860

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Período de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025	Período de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	10.990	119.769	124.256
Pagamento de taxa de administração	(93)	(2.019)	(2.467)
Pagamento de consultoria	(181)	(1.848)	(2.467)
Pagamento de despesa com condomínio	-	(246)	(924)
Pagamento de taxa da CVM	-	(50)	(51)
Pagamento de auditoria e custódia	(15)	(276)	(221)
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	(199)	(7)
Pagamento de tributos	-	(569)	-
Pagamento de despesas diversas	(32)	(418)	(347)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	10.669	114.144	117.772
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação e resgate de cotas de fundos de investimento	131	(265)	(4.017)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	131	(265)	(4.017)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(10.799)	(113.871)	(113.755)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(10.799)	(113.871)	(113.755)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	8	-
Caixa e equivalente de caixa no Início do período/exercício	8	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período/exercício	9	8	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada (“Fundo”) iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, tendo efetuado sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O regulamento do Fundo adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175/2022 em 03 de junho de 2025. A estrutura do Fundo conta com uma única classe de investimentos. Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de renda decorrente da exploração dos ativos-alvo e, também, por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código GTWR11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

GTWR11 (valores expressos em reais)	2025	2024
Janeiro	69,50	87,95
Fevereiro	67,55	85,83
Março	71,05	84,30
Abril	71,50	83,63

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Maio	77,65	84,00
Junho	78,16	84,25
Julho	75,85	82,63
Agosto	76,40	82,38
Setembro	79,00	78,70
Outubro	76,78	75,01
Novembro	77,87	72,70
Dezembro	83,00	71,47

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente da Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 31 de março de 2026, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Resumo das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis 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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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 a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

c) Classificação instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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.

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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Aplicações financeiras: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

d) Mensuração dos ativos 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 ativos financeiros são posteriormente 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.

e) Propriedade para investimento

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovado pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

f) 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 consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado 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 contábeis.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

g) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado dos períodos/exercícios.

4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

Cotas de Fundos de Investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas demonstrações do resultado em "Outros Ativos Financeiros - Rendas de aplicações em fundos de investimento", pelo seu valor líquido.

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2025, 28 de novembro de 2025 e no exercício 31 de dezembro de 2024, as cotas de fundos de investimentos estão assim demonstradas:

Fundos de Investimentos	31/12/2025		28/11/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	303.499	24.820	305.115	24.654	296.801	21.209

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo 95% de seus recursos em títulos e em operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5. Propriedade para investimento

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 31 de dezembro de 2025 as propriedades para investimento estavam assim representadas:

Descrição	31/12/2024	Ajuste a valor Justo	31/12/2025
Condomínio Green Towers Brasília	1.172.745	19.922	1.192.667
Total	1.172.745	19.922	1.192.667

Descrição:	Condomínio Green Towers Brasília
Participação do Fundo:	85%
Localização:	Setor de Autarquias, Quadra 5, Lote B
Bairro:	Asa Norte
Cidade/UF:	Brasília/DF
Composição:	3 torres de escritórios

Em 31 de dezembro de 2025 todos os imóveis do Fundo possuem contratos de aluguel vigentes.

Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo dos imóveis estava suportado por laudos de avaliação, elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais (“Consult”), especializada em avaliação patrimonial, econômica e em estudos fundamentados nos mais modernos conceitos de contabilidade, controladoria e finanças corporativas. A Consult foi fundada em 1977, é responsável por relevantes projetos que envolvem a avaliação de ativos e análises de investimentos no Brasil.

A Consult realizou a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado, por meio dos laudos de avaliação que se baseiam em metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado, projetando a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos do contrato (reajustes, revisões e renovações). Os fluxos de caixa foram trazidos a valor presente a uma taxa de desconto de 10,16% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo dos imóveis estava suportado por laudo de avaliação,

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE"), que é uma empresa nacional, fundada em 1979 e possui uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente.

A CBRE realizou a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado, por meio do laudo de avaliação que se baseia em metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado, projetando a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos do contrato (reajustes, revisões e renovações). Os fluxos de caixa foram trazidos a valor presente a uma taxa de desconto de 9,5% a.a. e taxa de capitalização de 9% a.a.

Os procedimentos e metodologias adotados pelas avaliadoras estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 7) da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT").

6. Receita de aluguéis

As propriedades para investimento possuem como locatário, principalmente, o Banco do Brasil S.A., no qual a data de vigência do contrato encerra-se em 31 de outubro de 2028, cujo aluguel é pago de acordo com o valor contratual mensal, corrigido 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, carências concedidas e linearização.

A receita de aluguel no período de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 corresponde ao montante de R\$ 10.990 (R\$ 120.888 no período de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025 e R\$ 123.714 em 2024), e está apresentada na Demonstração do Resultado em "Propriedades para Investimento – Receitas de aluguéis".

7. 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:

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas 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:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	24.820	-	24.820
Propriedades para investimento	-	-	1.192.667	1.192.667
Total	-	24.820	1.192.667	1.217.487

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	21.209	-	21.209
Propriedades para investimento	-	-	1.172.745	1.172.745
Total	-	21.209	1.172.745	1.193.954

8. Instrumentos financeiros derivativos

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2025, 28 de novembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

9. Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

Risco Institucional. As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais,

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Instituição Administradora e a Instituição Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira da Classe. A Classe poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo a Classe a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira da Classe, de modo que os resultados da Classe poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Instituição Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pela Instituição Gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes à Classe ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou os imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Riscos Relacionados a Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Instituição Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Instituição Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. 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) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco 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, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos de titularidade do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Instituição Administradora também não responde pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

10. Distribuição dos resultados

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira da Classe poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado que o Fundo deverá distribuir

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancetes semestrais e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O lucro auferido no semestre poderá ser antecipado e distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Instituição Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao Patrimônio Líquido do Fundo, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Instituição Administradora, na forma da regulamentação aplicável. A Instituição Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês.

Farão jus aos resultados do Fundo os Investidores titulares de cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante responsável pela escrituração das cotas.

Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos de investimento e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas do período.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	29/11 a 31/12/2025	01/01 a 28/11/2025
Lucro líquido do período	10.845	138.384
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza imobiliária	-	(19.922)
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza não imobiliária	(327)	(3.180)
Variação dos demais ativos e passivos	(98)	36
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	10.420	115.318
Distribuição do resultado (*)	10.800	114.720
% do resultado do período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	103,65%	99,48%
		31/12/2024
Lucro líquido do período		94.303
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza imobiliária		24.613
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza não imobiliária		(1.658)
Variação dos demais ativos e passivos		28
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)		117.286
Distribuição do resultado (*)		114.241
% do resultado do período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)		97,40%

(*) Em 31 de dezembro de 2025, dos valores destinados à distribuição de resultado, o Fundo possui

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

o montante de R\$ 10.975 a pagar (R\$ 10.973 em 28 de novembro de 2025 e R\$ 10.124 em 31 de dezembro de 2024).

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos nos períodos/exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Períodos/exercício	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
29/11 a 31/12/2025	10.800	12.000.000	0,90
01/01 a 28/11/2025	114.720	12.000.000	9,56
31/12/2024	114.241	12.000.000	9,52

11. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

	Quantidade	Valor
Cotas de investimentos subscritas	12.000.000	788.885
Cotas de investimentos a integralizar	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12.000.000	788.885
Valor por cota (valor expresso em reais)		101,40

b) Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas e 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.

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2025, 28 de novembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

c) Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2025, 28 de novembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou amortização de cotas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12. Remuneração da Administradora

a) Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração de 0,10% ao ano sobre: (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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 (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração”). Em ambas as situações, a Taxa de Administração terá um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

b) Taxa de gestão

A Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão de 0,15% ao ano sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Gestão”). Em ambas as situações, a Taxa de Gestão terá um mínimo mensal de R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais), atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Prestadores de Serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

A despesa com a taxa de administração e gestão no período de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 210 (R\$ 2.017 no período de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025 e R\$ 2.447 em 2024) e está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesas com taxa de administração" e "Outras Despesas - Despesas com taxa de gestão".

c) Taxa de consultoria imobiliária

Em 28 de junho de 2017, a Administradora contratou a TS Consultoria Imobiliária Ltda., para que esta preste serviços de consultoria de investimentos Imobiliários.

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma taxa de consultoria imobiliária equivalente a 0,25% ao ano sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Consultoria"). Em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA.

A despesa com a taxa de consultoria no período de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 216 (R\$ 1.846 no período de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025 e R\$ 2.447 em 2024) e está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesas com taxa de consultoria".

d) Serviços de gestão, custódia e tesouraria

Os serviços de liquidação, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de controladoria e custódia, de acordo com as normas Legais e Regulamentares

Não haverá cobrança de taxa de performance, taxa de entrada ou taxa de saída.

13. Partes relacionadas

No período de 1º a 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Descrição	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	84	BEM DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	126	Tivio Capital DTVM S.A.	Gestora
Locação de Imóveis do Fundo ¹	10.990	Banco do Brasil S.A.	Locatário

¹O Banco do Brasil, principal locatário do Edifício Green Towers (ativo integrante da carteira do Fundo), possui relacionamento indireto com a Tivio Capital – Gestora do Fundo – por meio de sua participação societária no Banco BV (antigo Banco Votorantim), instituição controlada em conjunto pelo Banco do Brasil e pelo Grupo Votorantim, o qual integra a estrutura acionária da Tivio Capital.

14. Despesas e encargos do Fundo

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As despesas e encargos debitados do Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período são os seguintes:

	31/12/2025		28/11/2025		31/12/2024	
Despesas e encargos do Fundo	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesas tributárias	29	-	569	0,05%	-	-
Despesas com taxa de administração	84	0,01%	2.017	0,17%	2.447	0,20%
Despesa com taxa de gestão	126	0,01%	-	-	-	-
Despesas com auditoria e custódia	-	-	274	0,02%	233	0,02%
Despesas com consultoria imobiliária	216	0,02%	1.846	0,15%	2.447	0,20%
Taxa de fiscalização da CVM	21	-	46	-	51	-
Despesa de serviços técnicos especializados	4	-	199	0,02%	7	-
Demais despesas	34	-	409	0,03%	347	0,03%
Total	514	0,04%	5.360	0,44%	5.532	0,45%

O patrimônio líquido médio no período de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 1.221.501 (R\$ 1.201.427 no período de 1º de janeiro a 28 de novembro de 2025 e R\$ 1.219.719 em 2024).

15. Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida, Lei nº 11.033/2004 e interpretações da IN 1.585/2015, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Complementarmente, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 10% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16. Rentabilidade do Fundo

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Períodos/ Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%)
01/12 a 31/12/2025	1.221.501	101,405013	0,01
01/01 a 28/11/2025	1.201.427	101,401284	1,98
31/12/2024	1.219.719	99,430000	(1,64)

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado representa garantia de resultados futuros.

17. Divulgação das informações

A divulgação das informações é feita através da rede mundial de computadores na página da administradora.

18. Demandas judiciais

No período não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

Por meio do Instrumento Particular de Rerratificação de 01 de dezembro de 2025 a Administradora e a Gestora, retificaram o regulamento do Fundo uma vez que conforme devidamente publicado em ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 22 de setembro de 2025, foi aprovada a destituição de prestador de serviços de consultoria imobiliária, cujas funções passarão a ser executadas pelo gestor de recursos. Como consequência, foi aprovada a consolidação das seguintes taxas previstas no regulamento do Fundo: (i) taxa de consultoria imobiliária e (ii) taxa de gestão. Além disso, a Administradora foi autorizada a promover todas as providências necessárias para a implementação e efetivação da deliberação dos cotistas. Com o objetivo de executar o que foi decidido, a administradora fiduciária responsável pela administração do Fundo até o dia 01 de dezembro de 2025 (TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., CNPJ 03.384.738/0001-98) notificou o consultor imobiliário constituído sobre a sua destituição, que será efetivada em 23 de março de 2026 após o cumprimento do aviso prévio previsto contratualmente. Tendo em vista que, por ora, ainda não foi possível efetivar a destituição do consultor imobiliário e, portanto, ainda não houve a referida consolidação das taxas de gestão e de consultoria imobiliária, a Administradora retifica a previsão da taxa de gestão prevista no item 10.2 do Regulamento do Fundo datado de 01 de dezembro de 2025, com o objetivo de corrigir a previsão de “0,40%” (zero vírgula quarenta por cento) para o percentual correto de “0,15%” (zero vírgula quinze por cento).

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de setembro de 2025 deliberou, a transferência de administração da Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a transferência do custodiante da Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para o Banco Bradesco S.A., no fechamento das operações do dia 28 de novembro de 2025, ou seja, a partir da abertura do dia 1º de dezembro de 2025, e adicionalmente, a destituição da empresa contratada para prestação de serviços de consultoria imobiliária, TS Consultoria Imobiliária Ltda.

O Instrumento Particular de Alteração realizado em 03 de junho de 2025 deliberou as seguintes matérias (i) adaptação do Fundo à resolução de CVM nº 175, (ii) alteração da denominação do Fundo de Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers para Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada, as deliberações foram efetivadas no fechamento do dia 04 de junho de 2025, (iii) alterar o regime do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor das suas cotas, (iv) alterar os encargos do Fundo, exclusivamente no intuito de refletir a ampliação promovida pela Resolução CVM nº 175, (v) alterar a lista de competências privativas da assembleia de cotistas, exclusivamente no intuito de refletir a ampliação promovida pela Resolução CVM 175, (vi) alterar o regime de remuneração dos prestadores de serviços, a fim de promover a segregação das taxas e outros encargos pagos, incluindo, sem limitação, a taxa de administração e a taxa de gestão, conforme estabelecidas no Regulamento, observado que o somatório dessas despesas não excederá o montante total da taxa de administração atualmente vigente, sem que haja qualquer oneração adicional aos cotistas do Fundo, (vii) adaptar o regime de responsabilidade dos prestadores de serviços, incluindo, mas não se limitando a, as responsabilidades do administrador fiduciário e do gestor de recursos, conforme expressamente previsto na Resolução CVM 175, a fim de definir que o administrador fiduciário, o gestor de recursos, o custodiante e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo e/ou a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis; (viii) alterar e adaptar os fatores de risco da Classe constantes do Regulamento.

21. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 571. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

22. Informações adicionais

**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Períodos de 29 de novembro a 31 de dezembro de 2025 e de 1º de janeiro a 28 de
novembro de 2025 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de
dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1 SP 213357/O-6 T-PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira