

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 35.652.102/0001-76)

(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

(Gestor: Pátria - VBI Asset Management Ltda.)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe 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 auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 83,13% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 da Classe.
- 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 da Classe. 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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 a administração 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.

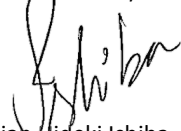
Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável,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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



William Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.102/0001-76

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	-	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	33.181	1,18%	53.963	1,86%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	460.415	16,33%	508.312	17,48%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	12.170	0,43%	12.819	0,44%
Estacionamento a receber	6	60	0,00%	85	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(68)	0,00%	(49)	0,00%
Outros valores a receber		7	0,00%	2.504	0,09%
Outros créditos		282	0,01%	477	0,02%
		506.046	17,95%	578.111	19,88%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	254	0,01%	226	0,01%
		254	0,01%	226	0,01%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		2.159.746	76,62%	2.142.135	73,67%
Ajuste de avaliação ao valor justo		183.552	6,51%	221.986	7,63%
	7	2.343.298	83,13%	2.364.121	81,30%
Total do ativo		2.849.598	101,10%	2.942.458	101,19%
Passivo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	28.082	1,00%	32.638	1,12%
Impostos e contribuições a recolher		7	0,00%	9	0,00%
Provisões e contas a pagar		2.479	0,09%	1.671	0,06%
Negociação e intermediação de valores		102	0,00%	102	0,00%
		30.670	1,09%	34.420	1,18%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia		254	0,01%	226	0,01%
		254	0,01%	226	0,01%
Total do passivo		30.923	1,10%	34.646	1,19%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	2.738.064	97,14%	2.738.064	94,16%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(52.444)	-1,86%	(52.444)	-1,80%
Reserva de contingência	12.5	107	0,00%	107	0,00%
Lucros acumulados		132.948	4,72%	222.085	7,64%
Total do patrimônio líquido		2.818.675	100,00%	2.907.812	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.849.598	101,10%	2.942.458	101,19%

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.652.102/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguel	8	146.133	149.657
Receitas de estacionamento	8	156	334
Receitas de multas rescisórias		3.015	2.323
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	493
Receitas de garantia de rentabilidade		513	12.455
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.1	(19)	(27)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(38.434)	73.952
Receitas de vendas de propriedade para investimento	7.2	-	20.042
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(15.401)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(125)
Despesas de tributos municipais e federais		(1.630)	(1.260)
Despesas de comissões		(2.868)	(1.497)
Despesas de condomínio		(6.955)	(4.033)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(445)	(25)
Despesas de allowance		(41)	(7)
Resultado líquido de propriedades para investimento		99.425	236.881
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2	18.908	31.967
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2	(49.414)	3.812
Prejuízo em transações de ações de companhias abertas		(35)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(30.541)	35.779
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.569	4.535
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.187)	(994)
		4.382	3.541
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	9 e 14	(19.132)	(20.165)
Outras despesas operacionais	14	(2.681)	(1.650)
		(21.813)	(21.815)
Lucro líquido do exercício		51.453	254.386
Quantidade de cotas integralizadas	12	27.130.067	27.130.067
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,90	9,38
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		103,89	104,39

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 35.652.102/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		2.738.064	(52.444)	107	146.366	2.832.093
Lucro líquido do exercício		-	-	-	254.386	254.386
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(178.667)	(178.667)
Em 30 de junho de 2025		2.738.064	(52.444)	107	222.085	2.907.812
Lucro líquido do exercício		-	-	-	51.453	51.453
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(140.590)	(140.590)
Em 30 de junho de 2026		2.738.064	(52.444)	107	132.948	2.818.675

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 35.652.102/0001-76****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		146.782	148.129
Recebimento de receitas de estacionamento		181	338
Recebimento de receitas de multas rescisórias		3.015	2.323
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade		513	12.455
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		5.569	4.535
Pagamento de despesas de condomínio		(6.955)	(4.033)
Pagamento de despesas de comissões		(2.868)	(1.497)
Pagamento de tributos municipais e federais		(1.497)	(1.265)
Pagamento de taxa de administração		(19.372)	(20.460)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		420	(8.388)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.176)	(1.042)
Caixa líquido das atividades operacionais		124.612	131.095
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	(1.517)	(8.110)
Aquisição de ações de companhias fechadas		(35)	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	-	14.800
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	18.908	31.967
Recebimento por alienação do imóvel	7.2	-	13.036
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	7.2	(17.611)	(21.238)
Caixa líquido das atividades de investimento		(255)	30.455
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	11	(145.139)	(180.637)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(145.139)	(180.637)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(20.782)	(19.087)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		53.963	73.050
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		33.181	53.963

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 04 de março de 2020, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 22 de julho de 2020. A Classe é destinada a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fil e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de Fil, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fil e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

A Classe deve investir, no mínimo, 2/3 do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e pode ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 do patrimônio líquido da Classe ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (1) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada"); (2) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pela Classe; e (3) a Classe pode investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: (i) 10% do patrimônio líquido, nos primeiros 12 meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas da Classe, e (ii) após o mencionado período de 12 meses, a Classe poderá investir 15% de seu patrimônio líquido.

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 à Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026:

PVBI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - Atual	Preço de fechamento- Anterior
Julho	74,46	94,35
Agosto	76,29	93,69
Setembro	78,00	84,24
Outubro	73,82	79,99
Novembro	79,87	74,01
Dezembro	82,00	76,55
Janeiro	83,48	71,61
Fevereiro	78,46	77,17
Março	76,00	78,72
Abril	76,00	80,40
Maior	74,10	79,69
Junho	73,20	76,18

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 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 25 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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

A Classe 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 pela Classe. 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, na seguinte categoria:

. 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.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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 classificados como mensurados ao valor justo pelo resultado, são registrados 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.

ii. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, 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 negociadas 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 de fechamento divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**3.4.1 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.5 Propriedades 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 da Classe. 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.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, 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 a Classe 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 da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, 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 da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe 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 da Classe, estão descritas a seguir:

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

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

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, 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 da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira da Classe, 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 da Classe decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe 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 da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe 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 pela Classe, 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).

4.1.8 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 da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e 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. Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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 da Classe.

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

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Cotas do BTG Pactual CDB I	619	-
(b) Cotas do Itaú VIP DI	254	226
(c) Cotas do BTG Pactual YIELD DI	5.712	25.514
(d) Cotas do BTGP Tesouro Selic FI	26.850	28.449
	33.435	54.189

(a) Está composto pelo BTG Pactual CDB I Fundo de Investimento Renda Fixa, que é um fundo de renda fixa administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Asset Management S.A., destinado a investidores em geral. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade compatível com a variação do CDI, por meio da aplicação preponderante em ativos de renda fixa de baixo risco de crédito, buscando preservar o capital e oferecer liquidez aos cotistas. Atualmente, encontra-se adaptado à Resolução CVM nº 175/2022, possui classe única, prazo de duração indeterminado e é classificado pela ANBIMA na categoria Renda Fixa – Duração Livre – Grau de Investimento, sendo indicado para investidores com perfil conservador que buscam uma alternativa para gestão de caixa e aplicações de curto e médio prazo.

(b) Está composto por cotas do Itaú VIP DI, 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 ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. O saldo refere-se a aplicações vinculadas e depósitos em garantia, decorrentes de depósito caução recebidas de locatários, classificados no ativo não circulante.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(d) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF REF 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

	30/06/2026	30/06/2025
Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	460.415	508.312
	460.415	508.312

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 a Classe contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados (vide nota 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	30/06/2026					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	176.273	10,14%	98,00	17.275
Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	297.766	8,62%	56,80	16.913
VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Sim	Híbrido	3.454.262	100,00%	123,39	426.227
						460.415
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a)	Não	Híbrido	161.106	22,83%	99,49	16.029
Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	297.766	8,62%	49,83	14.838
VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário (a)	Sim	Híbrido	3.454.262	100,00%	138,22	477.445
						508.312

(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas aos Administradores dos fundos).

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	511.190
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	8.110
Amortização de cotas de fundos imobiliários	(14.800)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	3.812
Saldo em 30 de junho de 2025	508.312
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	1.517
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(49.414)
Saldo em 30 de junho de 2026	460.415

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	31.967
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(31.967)
Saldo em 30 de junho de 2025	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	18.908
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(18.908)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

6. Contas a receber

Os aluguéis e estacionamento vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	11.754	11.769
Vencidos até 120 dias	255	1.026
Vencidos de 121 a 180 dias	79	2
Vencidos de 181 a 360 dias	7	5
Vencidos acima de 360 dias	135	102
Provisão pra crédito de liquidação duvidosa (a)	(68)	(49)
	12.162	12.855

(a) A provisão para devedores duvidosos foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas da carteira de recebíveis.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	(49)	(22)
Constituição da provisão	(19)	(27)
Saldo final	(68)	(49)
	30/06/2026	30/06/2025
	60	85
	60	85

A movimentação de estacionamentos a receber está descrita ao lado e é composta pelos saldos de NEE ESTACIONAMENTOS LTDA - NETPAR.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2026	Valor justo de 30/06/2025
(1) Corresponde a 50,5% do Edifício FL4440, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, com matrícula nº 180.302 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 22.111,73 m² de área BOMA.	428.656	478.810
(2) Corresponde a 100% do Edifício Park Tower São Paulo, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.521, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 126.841 e 126.866 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. O imóvel possui aproximadamente 15.332,79 m² de área privativa e 22.340,11 m² de área BOMA.	559.356	531.400
(3) Corresponde a 50% do empreendimento Union Faria Lima, localizado na Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 822, Itaim Bibi, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 200.151 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 8.565,86 m² de área privativa e 10.041,58 m² de área BOMA.	225.466	201.980
(4) Corresponde a 100% do imóvel Vila Olímpia Corporate – Torre B, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, 2º, 4º e 7º ao 12º andares, no município de São Paulo, com matrícula sob o nº 196.206 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 11.799,04 m² de área privativa e 13.008,41 m² de área BOMA.	255.531	258.300
(5) Corresponde a 58% do imóvel The One, localizado na Rua Ministro Jesulino Cardoso, nº 454, Vila Nova Conceição, no município de São Paulo, com matrículas sob os nºs 182.770, 182.771, 182.772, 182.773, 182.774, 182.775, 182.777, 182.778, 182.794, 182.795, 182.796, 182.797, 182.806, 182.807, 182.808 e 182.809 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 7.025,45 m² de área privativa e 7.841,83 m² de área BOMA.	244.442	262.940
(6) Corresponde a 36% do imóvel Vera Cruz II, localizado na Rua Elvira Ferraz, nº 68, no município de São Paulo/SP, composto pelos conjuntos 93 e 94 e pelos 10º ao 12º andares, com matrículas sob os nºs 192.505, 192.506, 192.507, 192.508, 192.509, 192.510, 192.511 e 192.512 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 5.990,40 m² de área privativa e 7.202,08 m² de área BOMA.	310.580	317.320
(7) Corresponde a 43% do imóvel Cidade Jardim, localizado na Avenida Cidade Jardim, nº 803, compreendendo o 1º, 2º, 3º e 8º andares, além do Conjunto 72, no município de São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 6.061,62 m² de área privativa e 6.852,15 m² de área BOMA.	319.267	313.371
	2.343.298	2.364.121

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

Saldo em 30 de junho de 2024	2.269.056
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(125)
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	21.238
Ajuste ao valor justo de propriedades pra investimento	73.952
Saldo em 30 de junho de 2025	2.364.121
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	17.611
Ajuste ao valor justo de propriedades pra investimento	(38.434)
Saldo em 30 de junho de 2026	2.343.298

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Faria Lima 4440	17,22%	10 anos	8,50%	8,00%
(2) Park Tower São Paulo	0,00%	10 anos	9,00%	8,50%
(3) Union Faria Lima	47,20%	10 anos	8,75%	8,00%
(4) Vila Olímpia Corporate	14,50%	10 anos	8,75%	8,25%
(5) The One	16,90%	10 anos	8,75%	8,25%
(6) Edifício Vera Cruz II	0,00%	10 anos	8,50%	8,00%
(7) Edifício Cidade Jardim	0,00%	10 anos	8,50%	8,00%
Empreendimento	30/06/2025			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Faria Lima 4440	38,20%	10 anos	8,75%	8,25%
(2) Park Tower São Paulo	0,00%	10 anos	9,25%	8,75%
(3) Union Faria Lima	81,50%	10 anos	9,00%	8,50%
(4) Vila Olímpia Corporate	27,20%	10 anos	9,00%	8,50%
(5) The One	20,00%	10 anos	9,00%	8,50%
(6) Edifício Vera Cruz II	0,00%	10 anos	8,50%	8,00%
(7) Edifício Cidade Jardim	10,12%	10 anos	8,75%	8,25%

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Cushman & Wakefield, datados de junho de 2026 e março de 2025, e aprovados pela administração em junho de 2026 e 2025, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que utilizou o método da renda, por meio de fluxo de caixa descontado, estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. □

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação. □

A Cushman & Wakefield (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras emitidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pela Classe realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Receita de aluguéis e estacionamento

	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de aluguel	146.133	149.657
Receitas de estacionamento	156	334
	146.289	149.991

A unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguel da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	19.132	20.165
	19.132	20.165

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Classe paga aos seus prestadores de serviços uma Taxa Global, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo, calculada mensalmente sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe ou (ii) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (Base de Cálculo da Taxa Global), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe. A Taxa Global é calculada mensalmente, à razão de 1/12, e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços

Patrimônio líquido/Valor de mercado	Taxa
Até R\$ 200.000	1,000%
De R\$ 200.000 até R\$ 400.000	0,950%
De R\$ 400.000 até R\$ 800.000	0,925%
Acima de R\$ 800.000	0,900%

Enquanto a Classe esteja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas da Classe, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa Global"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe:

Patrimônio líquido/Valor de mercado	Taxa
Até R\$ 800.000	0,050%
Acima de R\$ 800.000	0,025%

A remuneração dos prestadores de serviços da Classe está contemplada na Taxa Global, calculada e paga na forma prevista no Regulamento. Não há previsão de cobrança de taxa de performance. A Classe poderá cobrar, em novas emissões de cotas, taxa de distribuição no mercado primário destinada ao custeio das despesas da respectiva oferta pública, observadas as condições previstas no Regulamento. Exceto por essa hipótese, não há cobrança de taxa de ingresso, sendo vedada a cobrança de taxa de saída dos cotistas.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Demonstramos a movimentação dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

Movimentação do exercício

Saldo a pagar em 30 de junho de 2024

Atualização da parcela a pagar do imóvel Union Faria Lima - Nota 7.2

Despesas de juros por obrigações de aquisição de imóveis

Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis

Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis

Saldo a pagar em 30 de junho de 2025

Saldo a pagar em 30 de junho de 2026

	94.204
	7.197
	276
	(101.401)
	(276)
	-
	-

11. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício, em conformidade com o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, observadas as disposições da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores. Os lucros poderão ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. O saldo de resultados não distribuído poderá ser destinado ao reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou à constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, observados os limites e requisitos previstos no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do exercício

Inadimplência com rendas

(-) Provisão pra crédito em liquidação duvidosa

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Ajuste ao valor justo de propriedades pra investimento

Lucro com transações de venda de imóvel

Despesas com correção e atualização monetária

Despesas operacionais não pagas

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)

Cotista à disposição a pagar no exercício (*)

Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício

Rendimentos líquidos pagos no exercício

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre a distribuição declarada e distribuída

(*) Valores à disposição dos cotistas registrados na rubrica "Provisões e contas a pagar", pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

30/06/2026	30/06/2025
51.453	254.386
993	(1.039)
19	27
49.414	(3.812)
38.434	(73.827)
-	2.925
-	-
277	7
140.590	178.667
140.590	178.667
(28.082)	(32.638)
(7)	(9)
32.638	34.617
145.139	180.637
5,35	6,66
100,00%	100,00%
-	-

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 4.000.000, considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, cabe à Administradora, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 972.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 9.720.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 15 de julho de 2020 e encerrada em 23 de julho de 2020. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 33.591, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 30.469 com valor unitário de R\$ 95,50, totalizando 319.493 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de agosto de 2021 e encerrada em 24 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 151, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 208.497 com valor unitário de R\$ 99,06 totalizando 2.102.715 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1 de novembro de 2022 e encerrada em 6 de fevereiro de 2023. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 322, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Do total emitido, o montante de R\$ 36.647 foi integralizado em moeda corrente e R\$ 171.850 refere-se a compensação de cotas, relativa a aquisição do imóvel Vila Olímpia Corporate - Torre B (Nota 7).

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 88.160 com valor unitário de R\$ 102,2 totalizando 864.596 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de junho de 2023 e encerrada em 13 de setembro de 2023. Do total emitido, o montante de R\$ 86.395 refere-se a compensação de cotas, relativa a aquisição dos imóveis The One e Vila Olímpia Corporate (Nota 7).

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 545.786 com valor unitário de R\$ 100,97, totalizando 5.405.414 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de novembro de 2023 e encerrada em 03 de janeiro de 2024. Do total emitido, os montantes de R\$ 161.665 e R\$ 73.461 referem-se a compensação de cotas, relativas as aquisições dos imóveis The One e Edifício Veraz Cruz, respectivamente (Nota 7).

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 767.448 com valor unitário de R\$ 102,73, totalizando 7.470.538 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de janeiro de 2024 e encerrada em 07 de março de 2024.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 125.704 com valor unitário de R\$ 100,78, totalizando 1.247.311 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 08 de maio de 2024 e encerrada em 12 de junho de 2024. Do total emitido, o montante de R\$ 124.711 refere-se a compensação de cotas, relativa a aquisição do imóvel Cidade Jardim (Nota 7). Em decorrência dessas emissões a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 18.280, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

30/06/2026	30/06/2025
52.444	52.444
52.444	52.444

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(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 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

12.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

30/06/2026	30/06/2025
107	107
107	107

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). O valor da Reserva de Contingência corresponderá a 5% (cinco por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, poderá ser realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que seja atingido o referido limite.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

30/06/2026	30/06/2025
51.453	254.386

Patrimônio líquido inicial

2.907.812	2.832.093
-----------	-----------

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

1,77%	8,98%
--------------	--------------

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

14 Encargos debitados à ClasseTaxa de administração
Outras despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
19.132	0,66%	20.165	0,71%
2.681	0,09%	1.650	0,06%
21.813	0,75%	21.815	0,77%
	2.916.161		2.851.181

Patrimônio líquido médio do exercício

15. 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.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 9 e 14.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Propriedades pra investimento**Total do ativo**

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	33.181	-	33.181
34.188	426.227	-	460.415
-	-	2.343.298	2.343.298
34.188	469.408	2.343.298	2.836.894

Ativos**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**Cotas de fundos de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Propriedades pra investimento**Total do ativo**

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	53.963	-	53.963
14.838	493.474	-	508.312
-	-	2.364.121	2.364.121
14.838	547.437	2.364.121	2.926.396

20. Outras informações

20.1 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a KPMG 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 à Classe.

20.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais 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.

20.3 Em 18 de maio de 2026, a Administradora aprovou alteração do Regulamento da Classe com o objetivo de adequá-lo às interpretações constantes do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE, promovendo a substituição da divulgação do Sumário de Remuneração pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) como meio oficial de divulgação da remuneração dos prestadores de serviços essenciais. A alteração não modificou os valores pagos pelos cotistas, tendo sido aprovada, ainda, a consolidação do Regulamento, com produção de efeitos a partir do fechamento de 18 de maio de 2026.

21. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *