



BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ no 18.308.516/0001-63)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário 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.

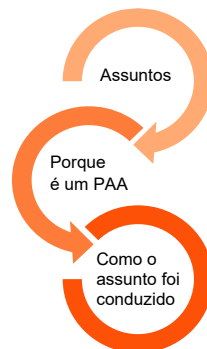
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.3 e 6.3)</p> <p>O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento.</p> <p>A mensuração dos investimentos considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.</p> <p>A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.</p>	<p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros:</p> <p>Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.</p>

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A 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.

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



BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 27302814896
CPF: 27302814896
Signed Time: 03 March 2026 10:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC.SERASA.RFB.V5
1258853319F49F

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (18.308.516/0001-63)**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balço Patrimonial dos exercícos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	8.221	1,38%	12.995	2,06%
Outros valores a receber		79	0,01%	14	0,00%
Outros créditos		8	0,00%	1	0,00%
		8.308	1,39%	13.010	2,07%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	-	0,00%	72.727	11,55%
		-	0,00%	72.727	11,55%
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	6	363.096	60,95%	325.521	51,70%
Obras em andamento		12.607	2,12%	6.734	1,07%
Ajuste de avaliação ao valor justo		214.984	36,09%	215.188	34,18%
	6	590.687	99,15%	547.443	86,95%
	6	590.687	99,15%	620.170	98,50%
Total do ativo		598.995	100,54%	633.180	100,57%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	2.858	0,48%	3.240	0,51%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	18	0,00%
Provisões e contas a pagar		376	0,06%	315	0,05%
		3.238	0,54%	3.573	0,57%
Total do passivo		3.238	0,54%	3.573	0,57%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	611.227	102,60%	611.227	97,08%
Gastos com colocação de cotas	10.2 e 10.4	(11.532)	-1,94%	(11.532)	-1,83%
Amortização de cotas		(213.020)	-35,76%	(213.020)	-33,83%
Lucros acumulados		209.082	35,10%	242.932	38,58%
Total do patrimônio líquido		595.757	100,00%	629.607	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		598.995	100,54%	633.180	100,57%

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

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (18.308.516/0001-63)

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	42.095	34.188
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	6	4.130	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	6	(3.392)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	6	(2.974)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	(24.695)	28.560
Resultado líquido de propriedades para investimento		15.164	62.748
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5,2	5.228	3.849
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5,2	(6.604)	22.785
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(1.376)	26.634
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.250	1.804
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(258)	(377)
		992	1.427
Despesas operacionais			
Despesa da avaliação	12	(67)	(67)
Taxa de administração	8 e 12	(4.768)	(4.058)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(40)	(40)
Outras despesas operacionais	12	(378)	(379)
		(5.253)	(4.544)
Lucro líquido do exercício	9	9.527	86.265
Quantidade de cotas integralizadas	10,1	9.218.512	9.218.512
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,03	9,36
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		64,63	68,30

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

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (18.308.516/0001-63)**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

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

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
		611.227	(213.020)	(11.532)	192.461	579.136
Lucro líquido do exercício		-	-	-	86.265	86.265
Rendimentos declarados	7	-	-	-	(35.794)	(35.794)
Em 31 de dezembro de 2024		611.227	(213.020)	(11.532)	242.932	629.607
Lucro líquido do exercício	9	-	-	-	9.527	9.527
Rendimentos declarados	7	-	-	-	(43.377)	(43.377)
Em 31 de dezembro de 2025		611.227	(213.020)	(11.532)	209.082	595.757

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

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
 CNPJ (18.308.516/0001-63)
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.250	1.804
Recebimento de receitas de aluguéis	7	42.095	34.188
Pagamento de despesas de avaliação		(34)	(97)
Pagamento de taxa de administração		(4.775)	(3.924)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(40)
Pagamento de taxa Bovespa		(17)	(13)
Pagamento de despesas Anbima		(6)	(6)
Pagamento de despesas com auditoria		(82)	(148)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(46)	-
Pagamento de serviços gráficos		(3)	(1)
Pagamento (compensação) de IR		(280)	(365)
Pagamento de despesas com consultoria		(92)	(253)
Pagamento de serviços advocatícios		(97)	(13)
Outros recebimentos/ pagamentos operacionais		(64)	(1.554)
Caixa líquido das atividades operacionais		37.809	29.384
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		5.228	3.849
Aquisição de ações de companhias fechadas		(1.169)	-
Recebimento de propriedade para investimento vendidas		4.130	-
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)		(7.013)	(7.222)
Caixa líquido das atividades de investimento		1.176	(3.373)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(43.759)	(36.507)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(43.759)	(36.507)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(4.774)	(10.496)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		12.995	23.491
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	8.221	12.995

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

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG HOTÉIS Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 29 de setembro de 2015, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e teve o início de suas atividades em 15 de abril de 2016. O Fundo é destinado a investidores qualificados, de forma geral, e nas ofertas públicas sob rito automático (Resolução CVM 160), exclusivamente investidores profissionais.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, através da aquisição de (i) imóveis com destinação hoteleira, incluindo aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos, com finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração ("Imóveis-Alvo"), e/ou (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo ("Participação Societária", e em conjunto com Imóveis Alvo, os "Ativos Imobiliários").

O Fundo é destinado a receber recursos de Investidores Autorizados que estejam aptos a investir nesta modalidade de Fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo 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 31 de dezembro de 2025:

BTH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	40,15	45,00
Fevereiro	41,62	45,98
Março	41,49	44,80
Abril	39,33	44,00
Maio	39,33	41,50
Junho	41,87	43,90
Julho	42,15	42,64
Agosto	41,00	41,46
Setembro	43,04	40,00
Outubro	42,00	40,30
Novembro	45,00	43,00
Dezembro	43,20	43,90

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros****I. Data de reconhecimento**

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, 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

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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 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 aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- . Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- . Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência depende, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

3.9 Ações de companhias fechadas

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**4.1 Riscos associados ao Fundo****4.1.1 Risco de crédito**

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos 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 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.8 Risco tributário

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

4.1.9 Risco de liquidez

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

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

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

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP

	31/12/2025	31/12/2024
	8.221	12.995
	8.221	12.995

(a) 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.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas (*)

	31/12/2025	31/12/2024
	-	72.727
	-	72.727

Ações de companhias fechadas	31/12/2024			Ações de companhias fechadas
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	
Ibis Porto Alegre Assis Brasil	Sim	1	100,00%	6.707
Ibis Budget Paraíso	Sim	3.416.520	50,00%	66.020
				72.727

Ibis Paraíso localizado na Rua Vergueiro, 1571 – Vila Mariana - São Paulo / SP. O imóvel possui Área de Terreno de 1.757,00 m² e Área Construída de 11.000,00 m², contando com 300 Unidades Habitacionais, sendo a Área Média da UH de 12,00 m². Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente ao investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datado de outubro de 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2025. Foi utilizado o método de avaliação conhecido como Método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD), o qual é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se todas as receitas e despesas do empreendimento para um horizonte que se entenda o mais adequado. A taxa de desconto utilizada foi de 9,00% ao ano, e a perpetuidade foi calculada a uma taxa de capitalização equivalente à 8,50% no 10º ano.

Ibis Porto Alegre Assis Brasil localizado na Avenida Assis Brasil, 9300, Sarandi, Porto Alegre / RS. O imóvel possui Área Total de 354,00 m², contando com 20 Unidades Habitacionais, sendo a Área Média da UH de 17,70 m². Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente ao investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datado de outubro de 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2025. Foi utilizado o método de avaliação conhecido como Método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD), o qual é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se todas as receitas e despesas do empreendimento para um horizonte que se entenda o mais adequado. A taxa de desconto utilizada foi de 9,00% ao ano, e a perpetuidade foi calculada a uma taxa de capitalização equivalente à 8,50% no 10º ano.

(*) Em 31 de dezembro de 2025, no âmbito de reorganização societária, ocorreu a liquidação da participação na SPE mediante entrega do imóvel ao Fundo, resultando na substituição do investimento societário pelo ativo imobiliário detido diretamente. A operação não representou aquisição adicional, mas mera alteração da natureza do ativo, passando de participação societária para propriedade direta do imóvel.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

49.942

Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas

22.785

Saldo em 31 de dezembro de 2024

72.727

Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas

(6.604)

Aquisição de ações de companhias fechadas

1.169

Redução de capital de ações de companhias fechadas com entrega de ativos (Nota 6.2)

(67.292)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

-

O Fundo apurou no exercício o montante de R\$ 5.228 (2024 - R\$ 3.849) receitas de dividendos de ações das companhias fechadas mencionadas.

6. Propriedades para investimento

O Fundo possui diversos quartos distribuídos em 14 hotéis ("Empreendimentos"), dos quais 3 hotéis estão localizados na cidade de São Paulo e os outros 11 na Região Sul do país.

6.1 Descrição dos empreendimentos

Imóveis	% Participação	Quartos	Localização	Valor de mercado 31/12/2025	Valor de mercado 31/12/2024
(1) Pullman Ibirapuera	100%	348	Rua Joinville, 515 - São Paulo/SP	303.700	312.260
(2) Ibis Expo Barra Funda	100%	286	Rua Eduardo Viana, 163 - São Paulo/SP	167.150	171.240
(3) Novotel Curitiba	41,38%	72	Rua Dr. Pedrosa, 288 - Curitiba/PR	31.366	26.443
(4) Hsul Garibaldi Flat	20,67%	31	Rua Garibaldi, 633 - Porto Alegre/RS	3.203	7.319
(5) Ibis Londrina	16,67%	22	Av. Martiniano do Valle Filho, 355 - Londrina/PR	3.987	7.147
(6) Ibis Bud. Blumenau	21,54%	28	Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau/SC	2.506	4.726
(7) Ibis Chapecó	21,21%	28	Av. São Pedro, 2.300 - Chapecó/SC	2.433	3.235
(8) Ibis Foz do Iguaçu	10,61%	14	Av. República Argentina, 1.834 - Jardim Tarobá - Foz do Iguaçu/PR	2.276	2.753
(9) Ibis Budget Curitiba	4,18%	11	Av. Mariano Torres, 927 - Curitiba/PR	1.537	1.797
(10) Novotel POA Aereo	8,33%	14	Av. Severo Dullius, 2.055 - Porto Alegre/RS	-	6.366
(11) Ibis Canoas	8,43%	11	Rua Mathias Velho, 2.355 - Canoas/RS	2.185	2.330
(12) Ibis Budget Curitiba Aereo	9,65%	11	Avenida Rocha Pombo, 2600, Água Belas, Curitiba/PR	3.052	1.827
(13) Ibis Budget Paraíso	50,00%	300	Rua Vergueiro, 1571, Vila Mariana, São Paulo / SP	63.595	-
(14) Ibis Porto Alegre Assis Brasil	13,33%	20	Avenida Assis Brasil, 9300, Sarandi, Porto Alegre / RS	3.697	-
				590.687	547.443

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023

511.661

Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)

7.222

Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

28.560

Saldo em 31 de dezembro de 2024

547.443

Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)

7.013

Recebimento de propriedade para investimento vendidas

(4.130)

Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas

4.130

Custo de propriedades para investimentos vendidas

(3.392)

Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas

(2.974)

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

(24.695)

Redução de capital de ações de companhias fechadas com entrega de ativos

67.292

Saldo em 31 de dezembro de 2025

590.687

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Pullman Ibirapuera	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a.
(2) Ibis Expo Barra Funda	(a)	10 anos	9,75% a.a.	9,50% a.a.
(3) Novotel Curitiba	(a)	10 anos	10,00% a.a.	9,50% a.a.
(4) Hsul Garibaldi Flat	(a)	10 anos	10,00% a.a.	9,50% a.a.
(5) Ibis Londrina	(a)	10 anos	10,50% a.a.	10,00% a.a.
(6) Ibis Bud. Blumenau	(a)	10 anos	11,00% a.a.	10,50% a.a.
(7) Ibis Chapecó	(a)	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a.
(8) Ibis Foz do Iguaçu	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a.
(9) Ibis Budget Ciba	(a)	10 anos	10,00% a.a.	9,50% a.a.
(10) Novotel POA Aereo	N/A	N/A	N/A	N/A
(11) Ibis Canoas	(a)	10 anos	10,00% a.a.	9,50% a.a.
(12) Ibis Budget Ciba Aereo	(a)	10 anos	10,50% a.a.	10,00% a.a.
(13) Ibis Budget Paraíso	(a)	10 anos	9,75% a.a.	9,50% a.a.
(14) Ibis Porto Alegre Assis Brasil	(a)	10 anos	10,25% a.a.	7,75% a.a.

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Empreendimento	31/12/2024			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Pullman Ibirapuera	(a)	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.
(2) Ibis Expo Barra Funda	(a)	10 anos	9,25%	9,00%
(3) Novotel Curitiba	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(4) Hsul Garibaldi Flat	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(5) Ibis Londrina	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(6) Ibis Bud. Blumenau	(c)	N/A	N/A	N/A
(7) Ibis Chapecó	(c)	N/A	N/A	N/A
(8) Ibis Foz do Iguaçu	(b)	10 anos	N/A	8,00% a.a.
(9) Ibis Budget Ctba	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(10) Novotel POA Aereo	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(11) Ibis Canoas	(b)	10 anos	N/A	8,50% a.a.
(12) Ibis Budget Ctba Aereo	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor justo correspondente ao investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil, datados de outubro de 2025 e 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

(b) Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datados de outubro de 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda, no entanto, no setor hoteleiro, a rentabilidade está intrinsecamente relacionada a eficiência do operador do empreendimento, o que pode não refletir de fato o valor justo do ativo imobiliário. Dessa maneira, a fim de não penalizar a valoração do imóvel, foi realizado também a avaliação do valor de venda através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, adotando como Valor Justo para Venda a média simples alcançada entre as duas metodologias (Método da Renda e Método Comparativo Direto).

(c) Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datados de outubro de 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

7. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	42.095	34.188
	42.095	34.188

As unidades de locação dos imóveis são unidades habitacionais em hotéis distribuídos pelo Brasil, e a receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência e pode variar de acordo com a taxa de ocupação e diária média de cada empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu, referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 42.095 (2024 - R\$ 34.188).

8. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	4.768	4.058
	4.768	4.058

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração ("Taxa de Administração") de percentual de faturamento, calculada conforme tabela abaixo, observando-se o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 35 ("Taxa de Administração Mínima").

Faturamento mensal do Fundo	Taxa de administração mensal
Até R\$ 3.000	0,60% do Patrimônio Líquido
Entre R\$ 3.000 e R\$ 4.000	0,70% do Patrimônio Líquido
Acima de R\$ 4.000	0,80% do Patrimônio Líquido

A Taxa de Administração deverá ser apropriada à razão de 1/12 (um doze avos) por Dia Útil e deverá ser paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Taxa de Administração engloba a remuneração da Administradora, da Gestora e do Escriturador, conforme repartido nos termos do contratos firmados com os respectivos prestadores de serviços, e não inclui a remuneração do Custodiante, a qual não terá remuneração.

Caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador faz jus à remuneração correspondente a 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, a incidir sobre o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA.

Além da remuneração que lhe é devida acima, a Gestora e a Consultora Especializada farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente, esta não possuirá caráter cumulativo sendo recalculada a cada período, e paga semestralmente, até o dia 5º dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula descrita no Regulamento. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve apropriação de taxa de performance.

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir semestralmente a seus Cotistas, no mínimo, 95% por cento dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Não obstante, o Administrador por recomendação da Gestora distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Regulamento, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora: I. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou II. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no item 12.6 do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	9.527	86.265
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	24.695	(28.560)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	6.604	(22.785)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	2.974	-
Despesas operacionais não pagas	72	(79)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	43.872	34.841
Retenção de até 5% dos rendimentos	(495)	953
Rendimentos declarados	43.377	35.794
Rendimentos (a distribuir)	(2.858)	(3.240)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.240	3.953
Rendimentos líquidos pagos no período	43.759	36.507
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	4,75	3,96
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,87%	102,74%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	495	(953)

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
611.227	9.218.512	611.227	9.218.512
611.227	9.218.512	611.227	9.218.512

Valor por cota (valor expresso em reais)

66,30	66,30
--------------	--------------

10.2 Emissão de novas cotas

As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública sob rito de registro ordinário de distribuição na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, ou (ii) oferta pública sob rito de registro ordinário de distribuição na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, ou (iii) de lote único e indivisível de Cotas, dispensadas de registro na CVM, nos termos do inciso IV do Artigo 8º da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, em cada caso, as disposições da Instrução CVM 472, conforme previsto no respectivo Suplemento. Nos termos de cada Suplemento, as Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas ("Oferta") e poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral, desde que o aditamento se refira a este fim exclusivo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 27 de junho de 2023 foi aprovada a 2ª emissão de cotas ordinárias do Fundo, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM Nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis. A distribuição iniciada em 5 de julho de 2023 e encerrada em 1º de agosto de 2023, foi de 7.096.575 ao preço unitário de R\$ 32,00 (trinta e dois reais) por cota. Foram subscritas e integralizadas 7.096.575 cotas ordinárias, perfazendo um total de R\$ 229.929, tendo o Fundo incorrido em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 2.722.

Nos exercícios findos 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve a emissão de novas cotas.

10.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, a critério da Gestora, quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado, observada a prioridade das Cotas Ordinárias em relação às Cotas Subordinadas.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Amortização de cotas	213.020	213.020
	213.020	213.020

10.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
	11.532	11.532
	11.532	11.532

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	9.527	86.265
Patrimônio líquido inicial	629.607	579.136
	1,51%	14,90%

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

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa da avaliação	67	0,01%	67	0,01%
Taxa de administração	4.768	0,76%	4.058	0,69%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	40	0,01%
Outras despesas operacionais	378	0,06%	379	0,06%
	5.253	0,84%	4.544	0,77%
Patrimônio líquido médio do exercício			629.295	585.266

13. 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, inclusive por pessoa jurídica isenta, 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.

BTG Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado BTG Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 8, 12 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	8.221	-	8.221
Propriedades para Investimento	-	-	590.687	590.687
Total do ativo	-	8.221	590.687	598.908

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	12.995	-	12.995
Ações de companhias fechadas	-	-	72.727	72.727
Propriedades para Investimento	-	-	547.443	547.443
Total do ativo	-	12.995	620.170	633.165

As demonstrações das variações de saldos das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Ações de companhias fechadas e das Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 6. Propriedades para Investimento.

18. Outras informações

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

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

18.3 Em 20 de março de 2025, por meio de Ato da Administradora, o Fundo teve seu regulamento adaptado às disposições da Resolução CVM nº 175, passando a ser estruturado com Classe Única de Cotas, bem como adotando o regime de responsabilidade limitada dos cotistas, nos termos do novo capítulo específico sobre responsabilidade e insolvência. Na mesma data, o Fundo passou a denominar-se "BTG HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". As alterações promovidas não impactaram a política de investimento nem a estrutura de remuneração do Fundo, consistindo exclusivamente em adequação normativa.

19. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 27D4D873-2235-42A7-80CF-240225FD8C79

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Draft_BTG HOTEIS FII_Dezembro25_VFINAL.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 16

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 8

Initials: 0

Alexandra de Sousa Lyrio

AutoNav: Enabled

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Envelopeld Stamping: Enabled

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, São Paulo 04538-132

alexandra.lyrio@pwc.com

IP Address: 134.238.160.144

Record Tracking

Status: Original

29 March 2026 | 19:20

Holder: Alexandra de Sousa Lyrio

alexandra.lyrio@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

30 March 2026 | 08:03

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Fabio de Oliveira Araújo

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC SERASA RFB v5

Subject: CN=FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866

Signature

DocuSigned by:

 1295B63D319F49F...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 20.226.46.50

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/r>

[epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf](http://publicacao.certificadodigital.com.br/reppositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf)

Timestamp

Sent: 30 March 2026 | 06:00

Viewed: 30 March 2026 | 08:02

Signed: 30 March 2026 | 08:03

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 05 May 2022 | 17:40

ID: 253007ae-fc19-45db-8060-5e40647ed174

Company Name: PwC

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
<p>Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None)</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;">COPIED</div>	<p>Sent: 30 March 2026 08:03 Viewed: 30 March 2026 08:03 Signed: 30 March 2026 08:03</p>
<p>Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None)</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;">COPIED</div>	<p>Sent: 30 March 2026 06:00 Viewed: 30 March 2026 07:34</p>
<p>Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;">COPIED</div>	<p>Sent: 30 March 2026 06:00</p>

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2026 06:00
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2026 08:02
Signing Complete	Security Checked	30 March 2026 08:03
Completed	Security Checked	30 March 2026 08:03

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.