# Prime Hotels Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Prime Hotels Fundo de Investimento Imobiliário)
# CNPJ nº 43.564.551/0001-90

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente no exercício findo em
31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262P6-138-PB

# Índice


| | Página |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis | 3 |
| Demonstrações contábeis | 7 |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 | 11 |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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

À Administradora e aos Cotistas do
**Prime Hotels Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Prime Hotels Fundo de Investimento Imobiliário)**
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

## Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Prime Hotels Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

## Propriedades para investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 5 - Propriedades para investimento)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 36.673 mil, o equivalente a 97,63% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(v)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026

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



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados 

**PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 43.564.551/0001-90

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de reais - R$)

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valor | % sobre o patrimônio líquido | Valor | % sobre o patrimônio líquido |
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | **934** | **2,49** | **879** | **2,60** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **654** | **1,74** | **633** | **1,87** |
| **Disponibilidades** | **4** | **0,01** | **1** | **-** |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*) | 4 | 0,01 | 1 | - |
| **Aplicações interfinanceiras de liquidez** | **650** | **1,73** | **632** | **1,87** |
| Letras Financeiras do Tesouro | 650 | 1,73 | - | - |
| Letras do Tesouro Nacional | - | - | 632 | 1,87 |
| **Outros valores e bens** | **280** | **0,75** | **246** | **0,73** |
| **Outros valores a receber** | **280** | **0,75** | **246** | **0,73** |
| Alugueis a receber | 280 | 0,75 | 246 | 0,73 |
| **Não circulante** | **36.673** | **97,63** | **33.000** | **97,56** |
| **Ativos de natureza imobiliária** | **36.673** | **97,63** | **33.000** | **97,56** |
| **Imóveis** | **36.673** | **97,63** | **33.000** | **97,56** |
| Imóveis mantidos para renda | 36.673 | 97,63 | 33.000 | 97,56 |
| **Total do ativo** | **37.607** | **100,12** | **33.879** | **100,16** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | **43** | **0,12** | **55** | **0,16** |
| **Valores a pagar** | **43** | **0,12** | **55** | **0,16** |
| Dividendos a distribuir | - | - | 24 | 0,07 |
| Serviços de auditoria | 24 | 0,06 | 13 | 0,04 |
| Taxa de escrituração (*) | 2 | 0,01 | 2 | 0,01 |
| Taxa de administração (*) | 17 | 0,05 | 16 | 0,04 |
| **Total do passivo** | **43** | **0,12** | **55** | **0,16** |
| **Patrimônio líquido** | **37.564** | **100,00** | **33.824** | **100,00** |
| Capital Social | 20.827 | 55,44 | 20.827 | 61,57 |
| Lucros acumulados | 16.737 | 44,56 | 12.997 | 38,43 |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | **37.607** | **100,12** | **33.879** | **100,16** |

*(*) Operações realizadas com partes relacionadas*

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 43.564.551/0001-90

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações do resultado**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

| Composição do resultado do exercício | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Resultados** | **6.771** | **5.001** |
| **Resultado com ativos de natureza imobiliária** | **6.729** | **4.972** |
| Receita de alugueis | 3.056 | 2.972 |
| Resultado com propriedades para investimento | 3.673 | 2.000 |
| **Resultado com ativos de natureza não imobiliária** | **42** | **29** |
| Resultado com operações compromissadas | 42 | 29 |
| **Despesas** | **(330)** | **(293)** |
| **Despesas de serviços técnicos especializados** | **(86)** | **(87)** |
| Auditoria e custódia | (42) | (11) |
| Escrituração | (27) | (26) |
| Assessoria técnica | - | (35) |
| Serviços de avaliação | (17) | (15) |
| **Despesas da Administração e Gestão** | **(200)** | **(192)** |
| Administração | (200) | (192) |
| **Demais despesas** | **(44)** | **(14)** |
| Despesas com cartório | - | (3) |
| Taxa de fiscalização CVM | (9) | (9) |
| Taxa ANBIMA | (2) | (1) |
| Outras despesas | (33) | (1) |
| **Resultado líquido no exercício** | **6.441** | **4.708** |
| *Quantidade de cotas* | *212.884,0000* | *212.884,0000* |
| *Lucro por cota - valor em R$* | *30,25* | *22,11* |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 43.564.551/0001-90

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | Capital Social | Lucros (prejuízos) acumulados | Patrimônio líquido total |
|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **20.827** | **10.613** | **31.440** |
| (-) Dividendos distribuídos | - | (2.324) | **(2.324)** |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | - | 4.708 | **4.708** |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | **20.827** | **12.997** | **33.824** |
| (-) Dividendos distribuídos | - | (2.701) | **(2.701)** |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | - | 6.441 | **6.441** |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | **20.827** | **16.737** | **37.564** |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (anteriormente denominado PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 43.564.551/0001-90
**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
*(Em milhares de reais - R$)*

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Resultado líquido do exercício | **6.441** | **4.708** |
| | | |
| **Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa** | | |
| (-) Resultado com propriedades para investimento | (3.673) | (2.000) |
| | | |
| **Resultado líquido ajustado** | **2.768** | **2.708** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de operacionais** | | |
| (-) Outros valores e bens | (34) | (246) |
| (+) Aumento em prov. pagtos a efetuar | (12) | (9) |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | **(46)** | **(255)** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| (-) Dividendos pagos aos cotistas | (2.701) | (2.324) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(2.701)** | **(2.324)** |
| | | |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **21** | **129** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 633 | 504 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 654 | 633 |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **21** | **129** |

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.**

## 1. Contexto operacional

O Prime Hotels Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Prime Hotels Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") foi constituído em 6 de setembro de 2021 e iniciou suas atividades em 27 de outubro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados.

O Fundo tem como objetivo de investimento aplicar seus recursos, primordialmente, na aquisição dos imóveis constantes das matrículas registradas no 15º Cartório de Imóveis de São Paulo – SP, todos com destinação hoteleira.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua, o Real ("moeda funcional").

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

## 3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

## a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

## b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

## c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após 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.

## d) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

### (i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

**(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

**e) Aluguéis a receber**

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

**f) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**(i) Propriedades para investimento**

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Resultado com propriedades para investimento".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

**g) Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| | 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| Disponibilidades | - | - | 4 |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (*) | 18.064,5275 | 36 | 650 |
| **Total** | | **36** | **654** |

| | 2024 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| Disponibilidades | - | - | 1 |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (**) | 934,8686 | 676 | 632 |
| **Total** | | **676** | **633** |

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras Financeiras do Tesouro, conforme demonstrativo da posição financeira.

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

## 5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

| Propriedades para investimentos | Valor Contábil 2024 | Ajuste a Valor Justo | Valor Contábil 2025 |
|---|---|---|---|
| Imóvel Hotel Berrini | 33.000 | 3.673 | 36.673 |
| **Total** | **33.000** | **3.673** | **36.673** |

| Propriedades para investimentos | Valor Contábil 2023 | Ajuste a Valor Justo | Valor Contábil 2024 |
|---|---|---|---|
| Imóvel Hotel Berrini | 31.000 | 2.000 | 33.000 |
| **Total** | **31.000** | **2.000** | **33.000** |

Em 29 de outubro de 2021, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por Meio de Conferência de Bens Imóveis e Outras Avenças onde o proprietário do imóvel urbano localizado na Rua Henri Dunant, n° 792, no bairro Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo, resolve integralizar Cotas do Fundo mediante integralização do ativo em nome do Fundo avaliado em R$ 17.500.

O Fundo possui 39 quartos do hotel localizado na Rua Henri Dunant, n° 792, no bairro Chácara Santo Antônio, São Paulo – SP, todos com estágio de construção concluído, o detalhamento por quarto, está conforme abaixo:

| Descrição | Valor Unitário | Valor Total | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Quarto 1054 | 26,50 | 258,71 | 844 | 938 |
| Quarto 1164 | 27,00 | 258,73 | 859 | 955 |
| Quarto 753 | 26,50 | 258,66 | 844 | 938 |
| Quarto 754 | 26,50 | 258,66 | 844 | 938 |
| Quarto 755 | 26,50 | 258,66 | 844 | 938 |
| Quarto 756 | 26,50 | 258,66 | 844 | 938 |
| Quarto 757 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 758 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 759 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 760 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 761 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 762 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 763 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 764 | 27,00 | 258,67 | 859 | 955 |
| Quarto 765 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 767 | 26,50 | 258,67 | 844 | 938 |
| Quarto 851 | 27,00 | 258,68 | 859 | 955 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Quarto 853 | 26,50 | 258,68 | 844 | 938 |
| Quarto 854 | 26,50 | 258,68 | 844 | 938 |
| Quarto 855 | 26,50 | 258,68 | 844 | 938 |
| Quarto 856 | 26,50 | 258,68 | 844 | 938 |
| Quarto 857 | 26,50 | 258,68 | 844 | 938 |
| Quarto 859 | 26,50 | 258,68 | 844 | 938 |
| Quarto 861 | 26,50 | 258,68 | 844 | 938 |
| Quarto 862 | 26,50 | 258,69 | 844 | 938 |
| Quarto 863 | 26,50 | 258,69 | 844 | 938 |
| Quarto 864 | 27,00 | 258,69 | 859 | 955 |
| Quarto 865 | 26,50 | 258,69 | 844 | 938 |
| Quarto 867 | 26,50 | 258,69 | 844 | 938 |
| Quarto 951 | 27,00 | 258,69 | 859 | 955 |
| Quarto 953 | 26,50 | 258,69 | 844 | 938 |
| Quarto 954 | 26,50 | 258,69 | 844 | 938 |
| Quarto 955 | 26,50 | 258,69 | 843 | 938 |
| Quarto 959 | 26,50 | 258,70 | 843 | 938 |
| Quarto 961 | 26,50 | 258,70 | 843 | 938 |
| Quarto 963 | 26,50 | 258,70 | 843 | 938 |
| Quarto 964 | 27,00 | 258,70 | 859 | 955 |
| Quarto 965 | 26,50 | 258,70 | 843 | 938 |
| Quarto 967 | 26,50 | 258,70 | 843 | 938 |
| **Total** | | | **33.000** | **36.673** |

## 5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Binswanger Brazil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo na data-base dezembro de 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a avaliação foi realizada pela Colliers Technical Services, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontada a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando o nível de risco do empreendimento. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise, além do valor pago mensalmente pelo direto de exploração. A taxa de desconto utilizada foi de 9,50% a.a. A perpetuidade foi calculada a uma taxa de capitalização equivalente à 9,25% no 10º ano.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel no Fundo é de R$ 36.673 (R$ 33.000 em 2024).

## 6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 3.056 (R$ 2.972 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

## 7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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 estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

| **Ativos** | | | **2025** | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Operações compromissadas | - | 650 | - | 650 |
| Propriedade para Investimento | - | - | 36.673 | 36.673 |
| **Total do ativo** | **-** | **650** | **36.673** | **37.323** |

| **Ativos** | | | **2024** | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Operações compromissadas | - | 632 | - | 632 |
| Propriedade para Investimento | - | - | 33.000 | 33.000 |
| **Total do ativo** | **-** | **632** | **33.000** | **33.632** |

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 37.564, representado pelo montante de 212.884 cotas pelo valor unitário de R$ 176,4497 cada (R$ 33.824, representado pelo montante de 212.884 cotas pelo valor unitário de R$ 158,8825 cada em 2024).

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

**a)** Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

| Exercício | Valor da cota | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|---|---|---|---|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 | 176,4497 | 11,06 | 33.593 |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 158,8825 | 7,58 | 29.718 |

**b)** Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

| | Patrimônio | Valor da | Rentabilidade | |
|---|---|---|---|---|
| Data | Líquido | cota | Mensal | Acumulada |
| 31/12/2024 | 33.824 | 158,8825 | - | - |
| 31/01/2025 | 33.603 | 157,8468 | (0,65) | (0,65) |
| 28/02/2025 | 33.500 | 157,3618 | (0,31) | (0,96) |
| 31/03/2025 | 33.649 | 158,0608 | 0,44 | (0,52) |
| 30/04/2025 | 33.917 | 159,3208 | 0,80 | 0,28 |
| 31/05/2025 | 33.978 | 159,6074 | 0,18 | 0,46 |
| 30/06/2025 | 33.714 | 158,3695 | (0,78) | (0,32) |
| 31/07/2025 | 33.654 | 158,0840 | (0,18) | (0,50) |
| 31/08/2025 | 33.640 | 158,0211 | (0,04) | (0,54) |
| 30/09/2025 | 33.756 | 158,5641 | 0,34 | (0,20) |
| 31/10/2025 | 33.762 | 158,5944 | 0,02 | (0,18) |
| 30/11/2025 | 33.769 | 158,6274 | 0,02 | (0,16) |
| 31/12/2025 | 37.563 | 176,4497 | 11,24 | 11,06 |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

**Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

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 ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

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

**Investimento de baixa liquidez:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

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.

**Risco relacionados à realização de operações com derivativos:** realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

## 12. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista preferencialmente, a média do preço das cotas do Fundo no mercado secundário. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, assegurado aos cotistas em dia com suas obrigações, na proporção do número de cotas que possuírem. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

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

### b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

### c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

## 13. Prestação de serviços e custódia

**a)** Os serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

**b)** Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

## 14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 200 (R$ 192 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará mensalmente uma taxa escalonada conforme segue:
- De 0 a 2.000 cotistas: R$ 1,40
- De 2.001 a 10.000 cotistas: R$ 0,95
- Acima de 10.000 cotistas: R$ 0,40

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos subscritores das cotas da 1ª Emissão nos mercados primários e secundários. A cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, que poderá ser paga pelo Fundo ou pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em assembleia geral de cotistas ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora.

Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo Fundo.

## 15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

| | |
|---|---|
| Administração: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Custódia: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

**a)** Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 4, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

**b)** Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 17. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

## 16. Tributação

### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

### b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## 17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

| **Demonstrações dos resultados distribuídos** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| **Propriedades para investimento** | | |
| (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento | 3.022 | 2.726 |
| (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento | - | (1) |
| **Resultado líquido com propriedades para investimento** | **3.022** | **2.725** |
| | | |
| **Recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | | |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras | 41 | 29 |
| **Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | **41** | **29** |
| | | |
| **Outras receitas/despesas** | | |
| (-) Taxa de administração | (226) | (191) |
| (-) Auditoria independente | (29) | (20) |
| (-) Despesa de taxa de consultoria | - | (31) |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | (13) | (12) |
| (-) Despesas com avaliações obrigatórias | (17) | (15) |
| (-) Despesas com o registro de documentos em cartório | - | (2) |
| (+/-) Outras receitas/despesas | (33) | (26) |
| **Total de outras receitas/despesas** | **(318)** | **(297)** |
| | | |
| **Resultado financeiro líquido** | **2.745** | **2.457** |
| | | |
| **Resultado financeiro líquido acumulado** | **2.745** | **2.457** |
| **95% do resultado financeiro líquido acumulado** | **2.608** | **2.334** |
| | | |
| **Rendimentos declarados** | **2.701** | **2.324** |
| (-) Rendimentos pagos antecipadamente | **2.701** | **2.300** |
| **Rendimento líquido a pagar remanescente** | **-** | **24** |
| **% de distribuição sobre o resultado financeiro** | **98,40%** | **95,00%** |

## 18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações contábeis;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## 19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

## 20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à regulação vigente, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thorton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 21. Alterações estatutárias

Em Instrumento Particular do Administrador realizada em 30 de junho de 2025 foi aprovado:

- Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:

    a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado “PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e contará com uma única classe, denominada “PRIME HOTELS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“Classe”); e
    b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo “Responsabilidade Limitada”.

- Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a viger a partir de 30 de junho de 2025, na forma do Anexo I.

## 22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

*  *  *

**Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista**
Diretor responsável

**Karen Miyazaki**
Contadora CRC – SP-262221/O-1