



# BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 60.329.826/0001-20)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2026  
e relatório do auditor independente**



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora  
BTG Hospitalidade Retorno Total  
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 Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

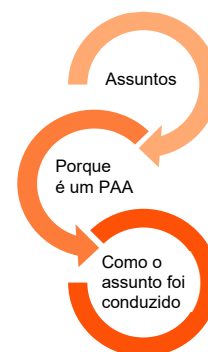
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026, 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 período 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 Hospitalidade Retorno Total  
Fundo de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

| <b>Porque é um PAA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.3.2 e 6)</b></p> <p>O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento.</p> <p>A mensuração do valor justo dos investimentos considera técnicas de avaliação sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.</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 a coerência lógica e aritmética 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 Hospitalidade Retorno Total  
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 Hospitalidade Retorno Total  
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, 28 de setembro de 2026

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

DocuSigned by

Fábio de Oliveira Araújo

Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 2750214866

CPF: 2750214866

Signing Time: 28 de setembro de 2026 12:43 BRT

O CFP-Brazil, OJ, Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB

C. BR

Nome: AC SERASA RFB-V3

12058652319F49F

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

**BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
**CNPJ (60.329.826/0001-20)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2026**

Em milhares de Reais

| Ativo                                        | Nota | 30/06/2026        | % do PL        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |      |                   |                |
| Aplicações financeiras                       |      |                   |                |
| De natureza não imobiliária                  |      |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                 | 5.1  | 28.772            | 7,41%          |
| Despesas antecipadas                         |      | 30                | 0,01%          |
|                                              |      | <b>28.802</b>     | <b>7,41%</b>   |
| <b>Investimento</b>                          |      |                   |                |
| <b>Propriedade para investimento</b>         |      |                   |                |
| Imóvel acabado                               |      | 303.963           | 78,25%         |
| Ajuste de avaliação ao valor justo           |      | 56.217            | 14,47%         |
|                                              | 6    | <b>360.180</b>    | <b>92,72%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                        |      | <b>388.982</b>    | <b>100,14%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |      | <b>30/06/2026</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                            |      |                   |                |
| Impostos e contribuições a recolher          |      | (39)              | -0,01%         |
| Provisões e contas a pagar                   |      | 565               | 0,15%          |
|                                              |      | <b>526</b>        | <b>0,14%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |      | <b>526</b>        | <b>0,14%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |      |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas        | 10.1 | 344.162           | 88,60%         |
| Gastos com colocação de cotas                | 10.4 | (11.359)          | -2,92%         |
| Lucros acumulados                            |      | 55.653            | 14,33%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |      | <b>388.456</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |      | <b>388.982</b>    | <b>100,14%</b> |

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

**BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ (60.329.826/0001-20)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração do resultado do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026**

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

|                                                              | Nota   | 22/04/2025 a<br>30/06/2026 |
|--------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                        |        |                            |
| Receitas de aluguéis                                         | 7      | 13.586                     |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento      | 6.2    | 56.217                     |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>   |        | <b>69.803</b>              |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                             |        |                            |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                     |        | 4.324                      |
| Receitas de operações compromissadas                         |        | 502                        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa       |        | (744)                      |
|                                                              |        | <b>4.082</b>               |
| <b>Despesas operacionais</b>                                 |        |                            |
| Taxa de administração e gestão                               | 8 e 12 | (3.443)                    |
| Outras despesas operacionais                                 | 12     | (506)                      |
|                                                              |        | <b>(3.949)</b>             |
| <b>Lucro líquido do período</b>                              |        | <b>69.936</b>              |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                    |        | <b>33.675.336</b>          |
| <b>Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R\$</b> |        | <b>2,08</b>                |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>         |        | <b>11,54</b>               |

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

**BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
**CNPJ (60.329.826/0001-20)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026**

Em milhares de Reais

|                                                              | Nota | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação de<br>cotas | Lucros<br>acumulados | Total          |
|--------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| Cotas de investimentos integralizadas em 22 de abril de 2025 | 10.1 | 344.162                                     | -                                   | -                    | 344.162        |
| Gastos com colocação de cotas                                | 10.4 | -                                           | (11.359)                            | -                    | (11.359)       |
| Lucro líquido do exercício                                   |      | -                                           | -                                   | 69.936               | 69.936         |
| Rendimentos declarados                                       | 9    | -                                           | -                                   | (14.283)             | (14.283)       |
| <b>Em 30 de junho de 2026</b>                                |      | <b>344.162</b>                              | <b>(11.359)</b>                     | <b>55.653</b>        | <b>388.456</b> |

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

**BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ (60.329.826/0001-20)**

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

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026**

Em milhares de reais

|                                                                  | Nota | 22/04/2025 a<br>30/06/2026 |
|------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                |      |                            |
| Rendimento de cotas de fundo de renda fixa                       |      | 4.324                      |
| Rendimento de operações compromissadas                           |      | 502                        |
| Recebimento de receitas de aluguéis                              | 7    | 13.586                     |
| Pagamento de taxa de administração e gestão                      |      | (3.078)                    |
| Pagamento (compensação) de IR                                    |      | (783)                      |
| Outros pagamentos operacionais                                   |      | (336)                      |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                 |      | <b>14.215</b>              |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>             |      |                            |
| Aquisição de imóveis para renda                                  | 6.2  | (297.431)                  |
| Aquisição de imóveis para renda (taxas, tributos e benfeitorias) | 6.2  | (6.532)                    |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>              |      | <b>(303.963)</b>           |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>            |      |                            |
| Cotas de investimentos integralizadas                            | 10.1 | 344.162                    |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas         | 10.4 | (11.359)                   |
| Rendimentos distribuídos                                         | 9    | (14.283)                   |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>             |      | <b>318.520</b>             |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>         |      | <b>28.772</b>              |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>         |      | <b>-</b>                   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>            | 5.1  | <b>28.772</b>              |

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

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (60.329.826/0001-20)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe é um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 5 anos, estabelecendo um período de lock-up que veda a negociação de suas cotas no mercado secundário (B3) contados do encerramento de cada emissão, com possibilidade de flexibilização por parte do Administrador. A Classe destina-se a investidores profissionais e qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em ativos imobiliários, cuja estratégia contempla a exploração comercial através de receitas de aluguel corrigidas por índices inflacionários e eventual alienação dos imóveis. Adicionalmente, a rentabilidade pode ser apoiada por receitas de garantia de rentabilidade e, temporariamente, por ativos de liquidez. A estrutura de custos da Classe conta com taxas de administração e gestão sobre o patrimônio, além de uma taxa de performance cobrada exclusivamente como taxa de desinvestimento incidente sobre o lucro que exceder a Taxa Interna de Retorno (TIR) estipulada na venda de ativos, sendo isenta de taxas de carregamento ou saída. Operacionalmente, a Classe distribui mensalmente uma parcela majoritária dos lucros por regime de caixa, utilizando uma reserva de contingência retida dos resultados para cobrir despesas extraordinárias, vacância ou inadimplência.

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 aa Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 (BTHR11). Durante os 5 (cinco) primeiros anos contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de cotas da Classe ("Lock-up para Negociação"), será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão na B3. O Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá antecipar ou prorrogar por um período de até 2 (dois) anos o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

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 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 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (60.329.826/0001-20)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

a Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

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

3.8 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de risco

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. a Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (60.329.826/0001-20)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe 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 da Classe 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 a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe 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.

a Classe 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 da Classe 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 a Classe, 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 da Classe, 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 da Classe.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe 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 da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2026

28.772

28.772

Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

6. Propriedades para investimento

| 6.1 Descrição do empreendimento                                                                                                                                                                                                                                | 30/06/2026    |                     |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                | Area total m² | Quantidade de flats | Valor justo |
| (1) Corresponde a 100% do Ibis Paulínia, localizado na Rua Trinta e Um de Março, nº 290, Santa Cecília, Paulínia/SP, registrado no Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Paulínia sob a matrícula n. 3802.                                                | 1.700,00      | 100                 | 13.530      |
| (2) Corresponde a 100% do Ibis Piracicaba, localizado na Avenida Armando Dedini, nº 125, Areião, Piracicaba/SP, registrado no Primeiro Registro de Imóveis e Anexos Piracicaba sob a matrícula n. 67677.                                                       | 1.700,00      | 100                 | 4.670       |
| (3) Corresponde a 100% do Ibis Budget Piracicaba, localizado na Avenida Armando Dedini, nº 155, Areião, Piracicaba/SP, registrado no Primeiro Registro de Imóveis e Anexos Piracicaba sob a matrícula n. 67678.                                                | 1.082,40      | 88                  | 4.340       |
| (4) Corresponde a 100% do Ibis São Carlos, localizado na Rua Passeio dos Ipês, nº 140, Parque Faber, São Carlos/SP, registrado no Oficial de Registro de Imóveis e Anexo São Carlos sob a matrícula n. 89782.                                                  | 1.904,00      | 112                 | 18.340      |
| (5) Corresponde a 100% do Ibis São José do Rio Preto, localizado na Avenida Arthur Nonato, nº 4.193, Nova Redentora, São José do Rio Preto/SP, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto sob a matrícula n. 38914.                 | 2.176,00      | 128                 | 12.980      |
| (6) Corresponde a 100% do Novotel São José dos Campos, localizado na Avenida Dr. Nelson d'Ávila, nº 2.200, Vila das Acácias, no município de São José dos Campos/SP, registrado no Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos sob a matrícula n. 139814. | 3.624,48      | 144                 | 26.110      |
| (7) Corresponde a 100% do Ibis São José dos Campos Dutra, localizado na Avenida Cidade Jardim, nº 101, Jardim Satélite, São José dos Campos/SP, registrado no Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos sob a matrícula n. 122408.                      | 2.006,00      | 118                 | 16.560      |
| (8) Corresponde a 100% do Ibis Sorocaba, localizado na Rua Maria Aparecida Pessutti Milego, nº 290, Parque Campolim, Sorocaba/SP, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba sob as matrículas n. 157231, 237492, 239342.                     | 1.904,00      | 112                 | 16.340      |
| (9) Corresponde a 25% do Hotel Pullman Vila Olímpia, localizado na Rua Olimpíadas, nº 205, Vila Olímpia, São Paulo/SP, registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo sob as matrículas n. 164121 a 164165.                                         | 6.079,22      | 173                 | 52.870      |
| (10) Corresponde a 50% do Ibis Budget Paraisol, localizado na Rua Vergueiro, nº 1.571, Vila Mariana, São Paulo/SP, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula n. 85843.                                                                   | 3.690,00      | 300                 | 55.758      |
| (11) Corresponde a 49,735% do Novotel Morumbi, localizado na Rua Ministro Nelson Hungria, nº 577, Morumbi, São Paulo/SP, registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula n. 14694.                                               | 4.774,14      | 189                 | 93.691      |



BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (60.329.826/0001-20)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A remuneração dos prestadores de serviços da Classe é composta por uma Taxa Global de (i) 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") observada a remuneração mínima mensal de R\$ 10, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M; e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

A taxa de Performance correspondente a 20% do retorno que exceder a variação do benchmark de IPCA + 15% ao ano sobre o patrimônio líquido de referência, apurada semestralmente (junho e dezembro) com a aplicação do mecanismo de linha d'água.

Não são cobradas taxas de ingresso ou de saída dos cotistas, restando vedada a aplicação desta última; contudo, a critério do Administrador, poderá ser cobrada uma taxa de distribuição no mercado primário paga pelos subscritores no ato da integralização de novas emissões.

9. Política de distribuição dos resultados

A Classe adota uma política de distribuição obrigatória na qual deverá reverter aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada período, os rendimentos acumulados poderão ser antecipados e distribuídos mensalmente aos investidores no 12º dia útil do primeiro mês subsequente ao de competência, de forma total ou parcial, sob critérios do Gestor e em comum acordo com o Administrador. Os resultados remanescentes que excederem o montante mínimo semestral e não forem distribuídos de imediato poderão ser reinvestidos em Ativos Alvo ou Outros Ativos para distribuição futura, ou alocados diretamente na Reserva de Contingência.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                                                                                            | 22/04/2025 a |
|                                                                                                            | 30/06/2026   |
| Lucro líquido do período                                                                                   | 69.936       |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                                    | (56.217)     |
| Despesas operacionais não pagas                                                                            | 199          |
| Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)                                      | 13.918       |
| Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%                                                            | 365          |
| Rendimentos declarados                                                                                     | 14.283       |
| Rendimentos líquidos pagos no exercício                                                                    | 14.283       |
| Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)                                             | 0,42         |
| % do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 102,62%      |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados                                                  | 365          |

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

|            |            |
|------------|------------|
| 30/06/2026 |            |
| R\$        | Quantidade |
| 344.162    | 33.675.336 |
| 344.162    | 33.675.336 |
|            | 10,22      |

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 500.000, ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas. O preço de emissão poderá ser fixado com base no valor patrimonial da cota, nas perspectivas de rentabilidade da Classe, no valor de mercado das cotas, quando negociadas em mercado organizado, ou em outro critério aprovado pela Assembleia Especial, conforme recomendação do Gestor. Além disso, cada emissão poderá prever a cobrança de taxa de distribuição dos investidores que subscreverem as novas cotas. As cotas emitidas em ofertas substituídas participarão dos rendimentos da Classe a partir de sua integralização, podendo haver apuração pro rata temporis até que todas as cotas sejam fungíveis entre si.

No período findo em 30 de junho de 2026, considerando o encerramento da primeira oferta pública comunicado em 22 de outubro de 2025, foram integralizadas o total de 33.675.336 cotas da Classe, patamar que reflete o resultado final homologado sob o regime de distribuição parcial da referida emissão somando o montante de R\$ 344.162.

10.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. As Cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

No período findo em 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
|                               | 30/06/2026 |
| Gastos com colocação de cotas | (11.359)   |
|                               | (11.359)   |

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas de R\$ 11.359, devidamente registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10.5 Reserva de contingência

O regulamento autoriza a constituição de uma Reserva de Contingência estruturada especificamente para suprir eventuais inadimplências, amortecer os efeitos de deflação em reajustes nos valores a receber da classe e arcar com despesas extraordinárias que não envolvam os gastos rotineiros da Classe. Para a formação ou recomposição dessa reserva, poderá ser realizada a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. Os recursos destinados à contingência deverão permanecer obrigatoriamente aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que todos os rendimentos financeiros decorrentes destas aplicações de liquidez poderão ser incorporados ao saldo da própria reserva.

No período findo em 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Lucro líquido do período   | 69.936 |
| Patrimônio líquido inicial | -      |

Adições/deduções

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Cotas de investimentos integralizadas | 344.162  |
| Gastos com colocação de cotas         | (11.359) |
|                                       | 332.803  |

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*) | 21,01% |
|------------------------------------------------|--------|

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

12. Encargos debitados aa Classe

As despesas debitadas à Classe em relação ao patrimônio líquido médio estão demonstradas como segue:

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| 30/06/2026                          |             |
| Valores                             | Percentual  |
| Taxa de administração e gestão      | 3.443 1,00% |
| Outras despesas operacionais        | 506 0,15%   |
|                                     | 3.949 1,15% |
| Patrimônio líquido médio do período | 343.145     |

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, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (60.329.826/0001-20)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 22 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de custódia e tesouraria são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 8, 12 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

| Ativos                                                  | 30/06/2026 |         |         |         |
|---------------------------------------------------------|------------|---------|---------|---------|
|                                                         | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado |            |         |         |         |
| Cotas de fundo de renda fixa                            | -          | 28.772  | -       | 28.772  |
| Propriedade para investimento                           | -          | -       | 360.180 | 360.180 |
| Total do ativo                                          | -          | 28.772  | 360.180 | 388.952 |

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1 e 6.

18. Outras informações

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

18.2 A política de divulgação de informações relativas aa Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18.3 Em 15 de setembro de 2025, por meio de Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento, Em cumprimento às exigências expressas pela CVM por meio de ofício, a administradora e a gestora alteraram a cláusula sobre quórum de deliberações em assembleia, modificaram a redação do item de público-alvo para incluir investidores profissionais e qualificados, e inseriram novas regras de isenção e obrigações tributárias (Cláusulas 6.7 e 6.8) no Anexo I. O ato também alterou as regras da "Taxa de Performance", definindo-a em 20% sobre o retorno que exceder a variação de IPCA + 15% ao ano.

18.4 Em 27 de outubro de 2025, por meio de Fato Relevante, a Classe comunicou ao mercado a celebração de um Compromisso de Compra e Venda e de um Contrato de Cessão de Direito de Uso de Imóvel para a aquisição à vista de 14 ativos hoteleiros localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro, operados sob as bandeiras Ibis, Novotel, Pullman, MGallery e Mama Shelter. O preço total pago pela transação foi de R\$ 297.960, prevendo ainda um eventual prêmio de performance à vendedora em março de 2027 a depender do desempenho operacional dos imóveis

18.5 Em 14 de maio de 2026 a administradora aprovou uma nova versão consolidada do regulamento e do Anexo I com vigência a partir do fechamento de 15 de maio de 2026. A modificação consistiu exclusivamente em uma adequação formal de transparência para atualizar o formato de divulgação da remuneração dos prestadores de serviços essenciais, substituindo o antigo "Sumário de Remuneração" pela inclusão do link de acesso centralizado da Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas), sem que isso gerasse qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas

18.6 Em 15 de maio de 2026 a administradora formalizou o envio da comunicação aos cotistas informando sobre as atualizações regulamentares motivadas pelas diretrizes do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE. O texto reitera textualmente os termos descritos no Ato do Administrador do dia anterior, confirmando a transição para a Ferramenta ANBIMA como o meio centralizado de publicidade de taxas e assegurando a ausência de impacto financeiro nas taxas vigentes.

19. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*