Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 65.331.709/0001-15)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BTG Pactual Prime Hospitalidade 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 Pactual Prime Hospitalidade 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 31 de março de 2026 (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.

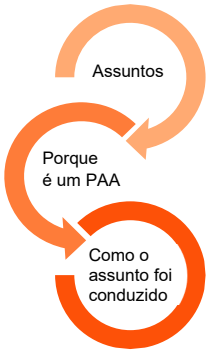
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 31 de março de 2026 (data de início 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.3.2 e 6)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento. 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. 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.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Em base de teste, obtivemos auxílio dos nossos especialistas em precificação 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. Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa (Notas explicativas 3.3.1 e 5.1)	
O Fundo possui também investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento em renda fixa. O valor justo desses investimentos é mensurado considerando os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos. Considerando a relevância dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração a valor justo desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Validamos a mensuração por meio do confronto com as informações disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos. Obtivemos as demonstrações financeiras auditadas recentes dos fundos investidos e quando aplicável dos fundos investidos por esses fundos e analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de renda fixa são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

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.

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.

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

- 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 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.

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.

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

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

DocuSigned by
Fabio de Oliveira Araujo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signing Time: 28 de setembro de 2026 | 23:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
1285B03D319F49F...

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

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.331.709/0001-15)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	83.483	12,86%
		83.483	**12,86%**
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhia fechada	**5.2**	44.796	6,90%
		44.796	**6,90%**
Investimento			
Propriedades para investimento	**6**		
Imóvel acabado		585.302	90,17%
Ajuste de avaliação ao valor justo		37.905	5,84%
		623.207	**96,01%**
Total do ativo		**751.486**	**115,77%**

Passivo		30/06/2026	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**8**	3.382	0,52%
Provisões e contas a pagar		432	0,07%
		3.814	**0,59%**
Não Circulante			
Obrigações por aquisição de imóveis	**6.2**	98.541	15,18%
		98.541	**15,18%**
Total do passivo		**102.355**	**15,77%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimento integralizadas	**9.1**	627.877	96,73%
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(16.607)	-2,56%
Lucros acumulados		37.861	5,83%
Total do patrimônio líquido		**649.131**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**751.486**	**115,77%**

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

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.331.709/0001-15)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do período de 31 de março de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	31 de março de 2026 a 30 de junho de 2026
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**6.2**	34.176
Resultado líquido de propriedades para investimento		**34.176**
Outros ativos financeiros		
Ajuste a valor justo de companhias fechadas		3.729
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		13.841
Receitas de operações compromissadas		2.251
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(5.138)
		14.683
Despesas operacionais		
Taxa de administração	**7 e 11**	(1.030)
Outras despesas operacionais	**11**	(263)
		(1.293)
Lucro líquido do período		**47.566**
Quantidade de cotas integralizadas		**62.787.667**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**0,76**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**10,34**

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

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.331.709/0001-15)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 31 de março de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 31 de maço de 2026	**9,1**	627.877	-	-	627.877
Gastos com colocação de cotas	**9,4**	-	(16.607)	-	(16.607)
Lucro líquido do período		-	-	47.566	47.566
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(9.705)	(9.705)
Em 30 de junho de 2026		**627.877**	**(16.607)**	**37.861**	**649.131**

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

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (65.331.709/0001-15)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 31 de março de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

	Nota	31 de março de 2026 a 30 de junho de 2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas		2.251
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		13.841
Pagamento de taxa de administração		(661)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(41)
Pagamento de despesas Anbima		(36)
Pagamento de serviços gráficos		(6)
Pagamento de despesas com taxa CETIP		(117)
Pagamento (compensação) de IR		(5.138)
Caixa líquido das atividades operacionais		**10.093**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para invetimento	**6.2**	(490.490)
Aquisição de ações de companhias fechadas	**6.2**	(41.067)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(531.557)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**9,1**	627.877
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(16.607)
Rendimentos distribuídos	**8**	(6.323)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**604.947**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**83.483**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**83.483**

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

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (65.331.709/0001-15)

(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 31 de março de 2026 (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 Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado em 25 de fevereiro de 2026, com prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das Cotas da Subclasse A, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.
A Classe é inicialmente composta por três subclasses de cotas (A, B e C), que possuem os mesmos direitos políticos, diferenciando-se quanto ao público-alvo, ordem de preferência no recebimento de rendimentos, amortização e resgate, bem como quanto ao pagamento da taxa de performance. A Classe é destinada a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários hoteleiros prontos e construídos voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive, mas não exclusivamente, por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Imóveis”); (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido); (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 a Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

A Classe não possui suas cotas negociadas na B3.

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, na seguinte categoria:

. 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.

3.3.2 Propriedades para investimentos

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

3.3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. Para a determinação do valor justo, consideramos o laudo de avaliação da propriedade para investimento detida pela companhia, acrescido dos demais ativos e passivos. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

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

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário			**30/06/2026**
(a) Cotas do Itaú Soberano Simples FIC			83.483
			83.483

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano Simples FIC, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. A Classe tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de outubro de 2025, foi divulgada em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

5.2 Ações de companhias fechadas	**Quantidade**	**Cotação**	**30/06/2026**
Ações Nova Riotel	1.371.133	32,67	44.796
			44.796

A Nova Rio Hotel S.A. tem por objeto específico a aquisição, desenvolvimento, implantação, administração, exploração e operação de empreendimento hoteleiro e atividades correlatas, incluindo hospedagem, locação de espaços, realização de eventos e demais serviços associados ao setor de hotelaria e turismo. A companhia pode, ainda, celebrar contratos de locação, arrendamento, administração hoteleira e demais instrumentos necessários à exploração econômica do empreendimento, bem como praticar todos os atos e executar atividades conexas ou complementares indispensáveis à sua operação e gestão. O investimento está vinculado ao desempenho do ativo imobiliário e à geração de receitas decorrentes da exploração das atividades hoteleiras e correlatas.

Saldo em 31 de março de 2026 (data de início das atividades)	-
Aquisição de ações de companhias fechadas - Nota 6.2	41.067
Ajuste a valor justo de companhias fechadas	3.729
Saldo em 30 de junho de 2026	**44.796**

6. Propriedades para investimento

O Fundo possui diversos quartos distribuídos em 3 hotéis ("Empreendimentos"), os quais encontram-se localizados na cidade de Guarulhos, Rio de Janeiro e São Paulo.

6.1 Descrição do empreendimento	**Valor Justo Laudo de Avaliação**	**Participação da Classe**	**Valor justo 30/06/2026**
(1) Hotel Pullman São Paulo International Airport	300.740	61,82%	185.917
(2) Fairmont Rio de Janeiro Copacabana	339.794	5,86%	19.912
(3) Hotel Fasano Itaim	525.400	79,44%	417.378
			623.207

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

Saldo em 31 de março de 2026 (data de início das atividades)	-
Aquisição de propriedade para invetimento	490.490
Obrigações por aquisição de imóveis	98.541
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	34.176
Saldo em 30 de junho de 2026	**623.207**

O Fato Relevante de 29 de aio de 2026 informou que Classe celebrou, nesta data, um conjunto de instrumentos envolvendo (i) Promessa de Cessão de Direito Real de Uso, (ii) Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel ; (iii) Contrato de compra e venda de Quotas de Sociedade Propósito Específico Imobiliário; e (iv) Instrumento Particular de Promessa de Transferência de Direito Real de Superfície, visando à aquisição de participações em ativos hoteleiros de alto padrão localizados
nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, compreendendo:
a. Participação de 61,82% nos benefícios econômicos provenientes da exploração do empreendimento Hotel Pullman São Paulo International Airport , localizado no Aeroporto Internacional de Guarulhos;
b. Participação de 79,44% nos benefícios econômicos provenientes da exploração do empreendimento Hotel Fasano Itaim , localizado na cidade de São Paulo/SP .
c. Participação de 5,86% nos benefícios econômicos provenientes da exploração do empreendimento Hotel Fairmont Rio de Janeiro Copacabana , localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

O valor total das transações foi de R$ 630.098 e inclui as Propriedades para Investimento e Ações de companhias fechadas

6.3 Avaliação a valor justo

		30/06/2026		
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Hotel Pullman São Paulo International Airport	(a)	10 anos	8,75%	8,25% a.a.
(2) Fairmont Rio de Janeiro Copacabana	(a)	10 anos	8,75%	8,50% a.a.
(3) Hotel Fasano Itaim	(a)	10 anos	8,75%	8,00% a.a.

(a) Em 30 de junho de 2026, o valor justo correspondente ao investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil, datados de março de 2026, e aprovados pela Administração em setembro de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

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

7. Taxa de administração

	30/06/2026
Taxa de administração	1.030
	1.030

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

(i) 0,70% (setenta 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 Fundo; 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 do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 20, 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); 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 ou de balcão, 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.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada

Eventual(is) taxa(s) de performance devida(s) por Subclasse(s) estará(ão) prevista(s) no(s) respectivo(s) Apêndice(s) da(s) subclasse(s).

8. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte ordem de pagamento a cada subclasse de cotas:
(i) pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A na Data de Distribuição, sendo certo que estes serão calculados nos termos acima e limitados ao montante da Rentabilidade-Alvo das Cotas da Subclasse A, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa; e
(ii) pagamento dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse B na Data de Distribuição, sendo certo que estes serão calculados nos termos acima e limitados ao montante da Rentabilidade-Alvo das Cotas da Subclasse B, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa, após a aplicação acima; e
(iii) o saldo (se houver) do pagamento dos rendimentos a serem distribuídos, sendo certo que este será calculado nos termos acima e será completamente destinado aos titulares das Cotas da Subclasse C, após o pagamento dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B, na Data de Distribuição.
Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2026**
Lucro líquido do período	47.566
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(37.905)
Despesas operacionais não pagas	555
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**10.216**
Retenção de rendimentos - até 5%	(511)
Rendimentos declarados	**9.705**
Rendimentos (a distribuir)	(3.382)
Rendimentos líquidos pagos no período	**6.323**

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,10**
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(511)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2026	
	Quantidade	**R$**
Cotas de investimentos subscritas e integralizadas	62.787.667	627.877
	62.787.667	**627.877**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**10,00**

9.2 Emissão de novas cotas

A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas da Subclasse A, Cotas da Subclasse B ou Cotas da Subclasse C, com valor unitário de emissão de R$10,00 (dez reais).
A Primeira Emissão das Cotas da Subclasse A, das Cotas da Subclasse B e das Cotas da Subclasse C ("Primeira Emissão"), incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer (a) mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou (b) mediante deliberação do Administrador, após recomendação do Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado.

Em 31 de março de 2026, foram emitidas e integralizadas 50.325.259 cotas da Subclasse A, ao valor unitário de R$ 10,00, totalizando R$ 503.253, no âmbito da distribuição parcial da primeira emissão.
Em 2 de abril de 2026, foram emitidas e integralizadas 12.462.408 cotas da Subclasse C, ao valor unitário de R$ 10,00, totalizando R$ 124.624, no âmbito da distribuição parcial da primeira emissão.
No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 62.787.667 cotas emitidas e integralizadas, ao valor unitário de R$ 10,00, correspondentes ao montante de R$ 627.877.

9.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração da respectiva Subclasse de Cotas ou amortização total da Classe e/ou Subclasse de Cotas, conforme aplicável.
Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

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

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026
Gastos com colocação de cotas	16.607
	16.607

Durante o período findo em 30 de junho de 2026, o Fundo incorreu em gastos com a colocação de cotas no montante de R$ 16.607.

9.5 Reserva de contingência

A Classe poderá constituir Reserva de Contingência destinada à cobertura de inadimplências, defasagens nos reajustes dos valores a receber e despesas extraordinárias. Os recursos da reserva são aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, podendo os respectivos rendimentos ser incorporados ao seu saldo. Para sua constituição ou recomposição, poderá ser retido até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa

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

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026
Lucro líquido do período	47.566
Adições/(deduções)	
Cotas de investimentos integralizadas	627.877
Gastos com colocação de cotas	(16.607)
Total das adições/(deduções)	**611.270**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**7,78%**

(*) 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.

Subclasses

	Subclasse A		Subclasse C	
	Valor da cota R$ (*)	**Rentabilidade %**	**Valor da cota R$ (*)**	**Rentabilidade %**
30/06/2026	10,2940	2,94%	10,7895	7,89%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês, líquidos dos efeitos de amortizações acumuladas.

11. Encargos debitados Classe

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

	30/06/2026	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração	1.030	0,17%
Outras despesas operacionais	263	0,04%
	1.293	**0,21%**
Patrimônio líquido médio do período		**603.434**

As provisões e contas a pagar são referentes às parcelas de auditoria externa, taxa de fiscalização da CVM e provisão da taxa de administração (2025 R$ 0).

12. Tributação

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda, exceto os decorrentes de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que seguem as regras aplicáveis às pessoas jurídicas. O regulamento também prevê a incidência de IR à alíquota de 20% sobre os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FIIs, conforme a legislação aplicável, além de estabelecer que a Classe poderá perder o tratamento tributário próprio dos FIIs caso sejam ultrapassados os limites de participação do incorporador, construtor ou sócios dos empreendimentos previstos na legislação.

Os rendimentos distribuídos, bem como os ganhos decorrentes da alienação, amortização ou resgate de cotas, sujeitam-se, em regra, ao Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%, sendo esse imposto definitivo para pessoas físicas e antecipação do imposto devido pelas pessoas jurídicas. O regulamento prevê, ainda, a isenção do imposto sobre os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, desde que sejam atendidos os requisitos estabelecidos na legislação, incluindo aqueles relacionados à negociação das cotas e à pulverização da base de cotistas.

Os investidores não residentes submetem-se, em regra, às mesmas normas tributárias aplicáveis aos residentes no Brasil, podendo usufruir de tratamento tributário favorecido quando atendidos os requisitos previstos na legislação, especialmente quanto ao país de residência e à forma de realização do investimento. O regulamento também prevê que poderá incidir IOF sobre operações realizadas em prazo inferior a 30 dias, enquanto as operações de câmbio relacionadas ao ingresso e retorno de recursos encontram-se atualmente sujeitas à alíquota zero de IOF-Câmbio, ressalvada eventual alteração da legislação.

13. 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.

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 7, 11 e 14.

16. 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:

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	83.483	-	83.483
Propriedades para investimento	-	-	623.207	623.207
Ações de companhia fechada	-	-	44.796	44.796
Total do ativo	**-**	**83.483**	**668.003**	**751.486**

17. Outras informações

17,1 Em atendimento às disposições da regulamentação da CVM aplicáveis à divulgação de serviços prestados por auditores independentes, informamos que, no exercício findo em 30 de junho de 2026, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. foi contratada exclusivamente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras da Classe, não tendo prestado quaisquer outros serviços à Classe

17,2 A política de divulgação de informações relativas a 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. 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

Gustavo Piersanti
Diretor

Docusign Envelope ID: BB189C88-A230-8E8F-8014-D91918D1EACF

CRC: SP- 292201/O-0 **CPF: 016.697.087-56**

* * *