



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 45.188.176/0001-57)
(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 Pactual Real Estate Hedge Fund FII –
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 Real Estate Hedge Fund FII – 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 (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

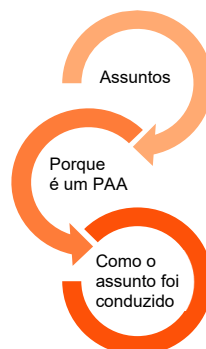
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII –
Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2(a)) O Fundo apresenta parte relevante de seus investimentos alocados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeira estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3.3.2 e 5.2(b)) O Fundo também apresenta investimentos relevantes em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa. A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII –
Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 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

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII –
Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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.

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



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII –
Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2026


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

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

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	28.792	1,45%	20.351	0,98%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1	66.722	3,35%	-	0,00%
Operações compromissadas (CRI)	5.1	70.975	3,57%	219.134	10,55%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	410.935	20,66%	324.033	15,60%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	1.412.860	71,04%	1.527.785	73,53%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	28.528	1,43%	2.376	0,11%
Ações de companhias fechadas	5.2 (d)	22.198	1,12%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		38.205	1,92%	3.787	0,18%
Outros créditos		371	0,02%	3.592	0,17%
		2.079.586	104,57%	2.101.058	101,12%
Total do ativo		2.079.586	104,57%	2.101.058	101,12%
Passivo					
		30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	20.791	1,05%	18.938	0,91%
Impostos e contribuições a recolher		448	0,02%	11	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.3	1.696	0,09%	1.642	0,08%
Ações de companhias fechadas a integralizar	5.2 (d)	300	0,02%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		4	0,00%	(1)	0,00%
Credores por empréstimos de cotas	5.2 (b)	67.550	3,40%	2.692	0,13%
		90.789	4,57%	23.282	1,12%
Total do passivo		90.789	4,57%	23.282	1,12%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	2.079.744	104,57%	2.079.744	100,09%
Cotas de investimento a integralizar	8.2	709	0,04%	709	0,03%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(10.021)	-0,50%	(10.018)	-0,48%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(81.635)	-4,10%	7.341	0,35%
Total do patrimônio líquido		1.988.797	100,00%	2.077.776	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.079.586	104,57%	2.101.058	101,12%

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

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	104.569	53.664
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	3.678	8.592
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(34.366)	(5.906)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	164.539	121.986
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	18.715	(4.045)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(108.913)	(22.033)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(257)	(1.314)
Resultado em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	6.655	248
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		2.309	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(2.493)	(370)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	8
Receitas com juros sobre capital próprio		44	6.095
Resultado líquido de atividades imobiliárias		154.480	156.925
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		8.421	7.516
Receita Renda Termo - Renda Fixa		-	5
Receitas de Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5.1	8.199	169
Receitas com operações compromissadas (CRI)		16.214	7.148
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(3.419)	(1.488)
Despesas de empréstimos - cota de fundo de investimento imobiliários (FIIs)		(444)	(19)
		28.971	13.331
Despesas operacionais			
Taxa de fiscalização da CVM	10	(57)	(49)
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(19.191)	(16.674)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(11.098)	(518)
		(30.346)	(17.241)
Lucro líquido do exercício		153.105	153.015
Quantidade de cotas integralizadas		205.846.940	205.846.940
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R\$		0,74	0,74
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,66	10,09

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

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		567.921	-	(10.025)	30.818	588.714
(-) Cisão ocorrida em 30 de setembro de 2024		(120.451)	-	-	-	(120.451)
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	1.632.274	-	-	-	1.632.274
Cotas de investimentos a integralizar	8.2	-	709	-	-	709
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	7	-	7
Lucro líquido do exercício		-	-	-	153.015	153.015
Rendimentos declarados	7	-	-	-	(176.492)	(176.492)
Em 30 de junho de 2025		2.079.744	709	(10.018)	7.341	2.077.776
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(3)	-	(3)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	153.105	153.105
Rendimentos declarados	7	-	-	-	(242.080)	(242.080)
Em 30 de junho de 2026		2.079.744	709	(10.021)	(81.634)	1.988.798

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

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		8.421	7.516
Rendimento de operações compromissadas (CRI)		16.214	7.148
Rendimentos de Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		-	167
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5.1	(227.999)	-
Resgate de Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5.1	169.476	-
Pagamento de taxa de administração e gestão		(19.105)	(15.681)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(57)	(57)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(3.277)	(1.617)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		2.877	(150)
Caixa líquido das atividades operacionais		(53.450)	(2.674)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	326.176	285.920
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(429.773)	(320.781)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	25.062	48.415
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	44.160	49.005
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(1.249.087)	(271.122)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.204.451	264.375
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	89.188	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	164.539	124.889
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(444)	(19)
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(56.866)	-
Venda de ações de companhias abertas	5.2 (c)	37.112	17.177
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	5.2 (d)	(544)	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (d)	2.037	6.095
IRRF sobre ganho de capital		(2.057)	(370)
Caixa líquido das atividades de investimento		153.954	203.584
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	165.000
Caixa transferido na cisão de cotas de investimentos em 29 de setembro de 2024		-	(21.568)
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(3)	7
Rendimentos distribuídos	7	(240.219)	(159.769)
Rendimentos distribuídos - cisão	7	-	(3.003)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(240.222)	(19.333)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(139.718)	181.577
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		239.485	57.908
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		99.767	239.485

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

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), anteriormente denominado BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 25 de novembro de 2022, com prazo de duração indeterminado e com público alvo de investidores em geral, e início de suas atividades em 31 de janeiro de 2023. A Classe é destinada a investidores em geral.

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 aplicação de seu patrimônio nos seguintes ativos (em conjunto denominados ("Ativos Imobiliários"), observados os limites de concentração definidos no item 0 abaixo: (i) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (iii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações de empresas, listadas em ambiente de negociação de bolsa ou não, devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ações Imobiliárias"); (vii) debêntures e demais títulos de dívida corporativa, desde que objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, e desde que se trata de emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); ; (viii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, (ix) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Outros Ativos"), (x) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário ("Participações Societárias"); (xi) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIP") ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("Cotas de FIA"); (xii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("Cotas de FIDC") (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175 ("Ativos Financeiros"); e (ix) a bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

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

As cotas da Classe são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código de negociação BTHF11. A cotação de fechamento de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 está demonstrada a seguir:

BTHF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento 2026	Preço de fechamento 2025
Julho	8,27	*
Agosto	8,26	*
Setembro	8,68	*
Outubro	8,56	*
Novembro	8,38	*
Dezembro	9,03	7,86
Janeiro	9,79	7,10
Fevereiro	9,66	7,36
Março	9,25	7,62
Abril	9,37	8,18
Maio	9,33	8,68
Junho	8,92	8,78

* Período em que não houve negociação de cotas da Classe.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 23 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

• Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.3 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.4 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.4.1 Cotas de fundos de investimento

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

3.4.2 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e a taxa de rendimento estabelecida.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 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".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito 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 à Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos 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. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;

(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 vacância do imóvel, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitas, 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 do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita, 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.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.9 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 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.

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 FII, 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 à 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

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF
(b) Letras financeiras do tesouro (LFT)
(c) Operações compromissadas (CRI)

30/06/2026	30/06/2025
28.792	20.351
66.722	-
70.975	219.134
166.489	239.485

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pela variação da taxa Selic.

(b) Refere-se a Letras Financeiras do Tesouro (LFT), títulos públicos federais pós-fixados indexados à taxa Selic, com vencimentos entre 1º de março de 2029 e 1º de junho de 2032, custodiadas no SELIC. Do montante de R\$ 66.722, R\$ 44.309 estão registrados em conta de títulos vinculados à prestação de garantias. Apresentamos a movimentação

Saldo em 30 de junho de 2025

- Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro (LFT)
Resgate de Letras Financeiras do Tesouro (LFT)
Receitas de Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

Saldo em 30 de junho de 2026

-
227.999
(169.476)
8.199
66.722

(c) Está composto por operação compromissada lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), contratada em 20 de maio de 2026, e liquidada em 04 de agosto de 2026. (2025 - recompra em julho de 2025).

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário
(c) Ações de companhias abertas
(d) Ações de companhias fechadas

30/06/2026	30/06/2025
410.935	324.033
1.412.860	1.527.785
28.528	2.376
22.198	-
1.874.521	1.854.194

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2026									
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H5079794	Nota Comercial	483 / 1	28/08/2025	05/09/2029	IPCA+11,50000%	50.521	69.561	52.133
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788063	Contrato de Locação	473 / 1	11/07/2025	17/07/2029	100,00% DI	50.000	56.964	40.717
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22K1362572	Debêntures	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65000%	33.000	32.478	35.015
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	Debêntures	67 / 1	17/06/2022	22/03/2034	IPCA+9,30000%	33.220	35.536	27.483
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	Debêntures	73 / 2	25/04/2022	27/11/2028	30,00% DI+4,50000%	20.863	25.806	25.807
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	CCB	1 / 443	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	35.354	33.762	22.158
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	CCB	1 / 444	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	29.353	28.025	18.371
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695281	Debêntures	153 / 2	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+5,00000%	18.456	15.620	15.763
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695285	Debêntures	153 / 4	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+5,00000%	17.654	14.942	15.206
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3416964	CCB	536 / 1	24/11/2025	24/01/2030	30,00% DI+4,00000%	14.664	14.704	14.704
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	Nota Comercial	73 / 1	25/04/2022	26/11/2027	30,00% DI+4,00000%	11.635	14.311	14.311
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	CCB	60 / 2	09/12/2021	09/11/2026	30,00% DI+4,25000%	27.928	14.258	14.294
OPEA SECURITIZADORA S.A.	26F4335958	CCB	593 / 2	29/06/2026	22/03/2041	IPCA+9,73990%	12.700	12.700	12.700
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0909256	Contrato de Locação	4 / 123	27/12/2019	18/08/2032	IPCA+5,00000%	15.000	14.095	10.811
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D7086699	CCB	56 / 1	30/04/2026	10/05/2033	IPCA+8,70000%	10.000	14.645	9.943
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0186815	CCB	4 / 298	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+9,00000%	11.061	16.235	8.952
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0137485	CCB	4 / 296	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+9,00000%	10.725	10.214	8.563
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0097802	CCB	4 / 295	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+8,50000%	10.589	15.253	8.503
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055861	Nota Comercial	268 / 11	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	7.372	6.322	7.600
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	10D0018564	Pulverizado	1 / 157	13/04/2010	13/12/2039	IGP-M+12,00000%	16	9.658	7.271
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0043571	Contrato de Locação	1 / 447	01/10/2021	15/03/2040	IPCA+5,93000%	12.318	7.659	6.351
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0186712	CCB	4 / 297	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+9,00000%	6.125	5.297	4.922
RIZA SECURITIZADORA S.A.	17I0142635	Contrato de Locação	4 / 12	15/09/2017	05/09/2027	IPCA+6,00000%	2.250	4.728	4.494
RIZA SECURITIZADORA S.A.	17I0142307	Contrato de Locação	4 / 11	15/09/2017	05/09/2027	IPCA+6,00000%	2.250	4.727	4.494
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055855	CCB	268 / 8	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	4.308	3.436	4.280
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055858	Nota Comercial	268 / 9	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	4.128	3.540	4.189
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055859	Nota Comercial	268 / 10	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	3.243	2.781	3.291
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055862	Nota Comercial	268 / 12	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	2.268	1.945	2.338
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055807	Nota Comercial	268 / 3	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	2.623	1.912	1.684
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055854	CCB	268 / 7	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	1.019	1.205	1.019
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055829	Nota Comercial	268 / 4	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	1.134	1.103	971
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11F0031919	Pulverizado	1 / 236	13/06/2011	13/03/2041	TR+3,06870%	7	687	658
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055772	Nota Comercial	268 / 2	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	933	729	652
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055831	CCB	268 / 5	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	546	645	546
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055834	CCB	268 / 6	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	404	499	422
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055754	Nota Comercial	268 / 1	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	980	240	215
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11H0022430	Pulverizado	1 / 255	20/08/2011	20/02/2041	0,125	21	82	73
BARI SECURITIZADORA S.A.	22H1104501	CCB	8 / 1	17/08/2022	26/08/2027	30,00% DI+2,30000%	412	31	31
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11K0018241	Pulverizado	1 / 269	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+8,00000%	9	133	-
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	Contrato de Locação	24 / 1	09/06/2022	11/04/2034	IPCA+6,75000%	-	7.526	-
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695269	Nota Comercial	153 / 3	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+3,50000%	2.904	-	-
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695011	Nota Comercial	153 / 1	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+3,50000%	2.796	-	-
								496.335	410.935

30/06/2025									
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	Debêntures	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65000%	33.000	33.345	33.905
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	Debêntures	67 / 1	17/06/2022	22/03/2034	IPCA+9,30000%	33.220	35.335	28.168
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	Contrato de Locação	2025-01-24 0:00:00	09/06/2022	11/04/2034	IPCA+6,75000%	32.098	27.583	27.152
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	CCB	1 / 443	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	35.354	28.644	23.559
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	CCB	1 / 444	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	35.353	28.620	23.526
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	Debêntures	73 / 2	25/04/2022	27/11/2028	30,00% DI+4,50000%	20.863	21.514	21.648
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695281	Debêntures	153 / 2	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+5,00000%	18.456	18.497	18.844
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1357824	Debêntures	90 / 1	22/12/2022	19/12/2029	30,00% DI+4,00000%	24.876	18.747	18.745
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0978038	Pulverizado	1 / 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA+6,00000%	20.477	21.474	18.654
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695285	Debêntures	153 / 4	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+5,00000%	17.654	17.693	18.339
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	CCB	60 / 2	09/12/2021	09/11/2026	30,00% DI+4,25000%	27.928	14.845	14.975
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	Nota Comercial	73 / 1	25/04/2022	26/11/2027	30,00% DI+4,00000%	11.635	11.988	11.988
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3191695	Nota Comercial	330 / 1	26/06/2024	29/06/2027	30,00% DI+4,75000%	19.259	11.319	11.319
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186815	CCB	4 / 298	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+9,00000%	11.061	10.803	9.370
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0137485	CCB	4 / 296	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+9,00000%	10.725	10.506	9.070
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	CCB	4 / 295	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+8,50000%	10.589	10.342	8.757
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	10D0018564	Pulverizado	1 / 157	13/04/2010	13/12/2039	IGP-M+12,00000%	16	8.365	7.745
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186712	CCB	4 / 297	15/07/2021	29/07/2036	IPCA+9,00000%	6.125	5.395	5.212
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695269	Nota Comercial	153 / 3	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+3,50000%	2.904	2.910	2.950
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695011	Nota Comercial	153 / 1	24/04/2023	26/04/2027	30,00% DI+3,50000%	2.796	2.802	2.849
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055861	Nota Comercial	268 / 11	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	1.956	2.011	2.048
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055858	Nota Comercial	268 / 9	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	1.095	1.126	1.121
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055859	Nota Comercial	268 / 10	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	860	885	880
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11F0031919	Pulverizado	1 / 236	13/06/2011	13/03/2041	TR+3,06870%	7	467	727
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055862	Nota Comercial	268 / 12	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+11,47990%	602	619	630
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0908334	Nota Comercial	1 / 465	29/11/2021	08/12/2025	30,00% DI+4,50000%	16.049	509	511
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055807	Nota Comercial	268 / 3	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	696	484	482
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055829	Nota Comercial	268 / 4	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	301	259	258
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055772	Nota Comercial	268 / 2	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	247	180	184
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11K0018241	Pulverizado	1 / 269	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+8,00000%	9	294	129
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11H0022430	Pulverizado	1 / 255	20/08/2011	20/02/2041	0,125	21	121	115
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055754	Nota Comercial	268 / 1	12/04/2024	27/04/2028	IPCA+10,15590%	260	90	92
BARI SECURITIZADORA S.A.	22H1104501	CCB	2025-01-08 0:00:00	17/08/2022	26/08/2027	30,00% DI+2,30000%	412	79	78
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	10D0018560	Pulverizado	1 / 156	13/04/2010	13/12/2039	IGP-M+11,32220%	22	1.325	3
								349.174	324.033

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities Companhia de Securitização (<https://ri.bancopan.com.br>), VirgoCompanhiadeSecuritização (<https://virgo.inc/>), Vert Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opeacapital.com/>), Bari Securitizadora S.A. (www.barigusec.com.br), Riza Securitizadora (<https://rizasec.com/>) e Leverage Companhia Securitizadora (<https://www.leveragesec.com.br/>)

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H5079794	Grupo YOU	(b), (g), (h)	52.133
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788063	Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	(b)	40.717
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22K1362572	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILI	(a), (b), (c), (e)	35.015
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	Livina e Cayenne (You Inc Incorporadora e Participações S.A.)	(b) (j) (k) (e)	27.483
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	25.807
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	Duque - Comercio e Participacoes Ltda.	(b), (g), (j)	22.158

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	Duque - Comercio e Participacoes Ltda.	(b), (g), (j)	18.371
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695281	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	15.763
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695285	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	15.206
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K3416964	Opportunity Balassiano FII	(b)	14.704
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	PATRIANI INCORPORAÇÃO 38 SPE LTDA.	(a) (b) (k) (g) (h)	14.311
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LT	(b) (k) (e) (j)	14.294
OPEA SECURITIZADORA S.A.	26F4335958	JHSF	(b)	12.700
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0909256	TAM Linhas Aéreas S.A. (LATAM)	(n)	10.811
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D7086699	BTLP / operação Cajamar	(b)	9.943
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0186815	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	8.952
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0137485	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	8.563
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0097802	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	8.503
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055861	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	7.600
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	10D0018564	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	7.271
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0043571	FII GTIS Logística / GTIS Log	(b), (e), (g)	6.351
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0186712	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	4.922
RIZA SECURITIZADORA S.A.	17I0142635	Souza Cruz / BAT	(b)	4.494
RIZA SECURITIZADORA S.A.	17I0142307	Souza Cruz / BAT	(b)	4.494
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055855	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	4.280
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055858	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	4.189
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055859	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	3.291
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055862	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	2.338
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055807	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	1.684
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055854	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	1.019
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055829	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	971
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11F0031919	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	658
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055772	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	652
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055831	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	546
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055834	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	422
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055754	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	215
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11H0022430	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	73
BARI SECURITIZADORA S.A.	22H1104501	Helbor Empreendimentos S.A.	(a), (b), (e), (h)	31
				410.935

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2025
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILI	(a), (b), (c), (e)	33.905
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	Livina e Cayenne (You Inc Incorporadora e Participações S.A.)	(b) (j) (k) (e)	28.168
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	Sendas Distribuidoras S.A.	(b), (g), (j)	27.152
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	Duque - Comercio e Participacoes Ltda.	(b), (g), (j)	23.559
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	Duque - Comercio e Participacoes Ltda.	(b), (g), (j)	23.526
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847835	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	21.648
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695281	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	18.844
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1357824	Symbol Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	18.745
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0978038	Duque - Comercio e Participacoes Ltda.	(b), (g), (j)	18.654
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695285	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	18.339
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LT	(b) (k) (e) (j)	14.975
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	PATRIANI INCORPORAÇÃO 38 SPE LTDA.	(a) (b) (k) (g) (h)	11.988
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3191695	SPE You Inc.	(b) (h) (j) (e)	11.319
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186815	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	9.370
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0137485	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	9.070
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	8.757
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	10D0018564	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	7.745
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186712	RZK SOLAR 03 S.A.	(b), (g), (j)	5.212
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695269	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	2.950
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1695011	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	2.849
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055861	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	2.048
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055858	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	1.121
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055859	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	880
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11F0031919	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	727
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055862	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	630
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0908334	SPE You Inc.	(b) (h) (j) (e)	511
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055807	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	482
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055829	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	258
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055772	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	184
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11K0018241	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	129
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	11H0022430	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	115
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055754	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	92
BARI SECURITIZADORA S.A.	22H1104501	Helbor Empreendimentos S.A.	(a), (b), (e), (h)	78
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	10D0018560	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(b), (c), (e), (l)	3
				324.033

Legendas

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário

(f) - Hipoteca

(k) - Alienação fiduciária de ações

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(l) - Fundo de liquidez

(c) - Coobrigação

(h) - Aval

(m) - Direito de retrocesso

(d) - Subordinação

(i) - Fundo de overcollateral

(n) - Carta fiança

(e) - Fundo de reserva

(j) - Fiança

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Aporte por ativos - certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

(-) Cisão ocorrida em 30 de setembro de 2024

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Troca de ativos - conversão de certificados de recebíveis imobiliários em ações de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2026

(b) Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários - FIs

Cotas em FII são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 a Classe contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Btg Pactual Real Estate Prime Opportunities FI Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Híbrido	1.941.075	100,00%	121,62	236.064
Btg Pactual Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	1.657.132	18,62%	86,69	143.657
Irdium Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	2.073.304	5,89%	66,24	137.336
Btg Hotéis Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Fundos	2.679.570	29,07%	43,97	117.821
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (****)	Não	Renda	851.000	1,23%	102,33	87.083
Hotel Maxinvest Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	607.574	21,04%	140,00	85.060
Btg Pactual Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	605.164	8,13%	86,68	52.456
Inter Oportunidade Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	216.010	15,43%	103,81	22.425
Inter Logístico Fundo De Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada	Não	Renda	562.677	12,47%	72,00	40.513
Btg Pactual Crédito Imobiliário - Fundo De Cri - FI Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	4.035.166	4,05%	9,12	36.801
Guardian Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Não possui subclassificação	4.360.417	1,51%	8,17	35.625
Btg Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidad (*)	Não	Híbrido	4.814.638	16,05%	7,37	35.484
Hedge Fund Lore Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Fundos	1.218.782	100,00%	28,55	34.795
Itaú Log Cp Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	300.000	2,87%	100,05	30.015
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - FII Resp Limitada	Não	Híbrido	469.767	21,67%	63,28	29.727
Btg Pactual Corporate Office Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	667.258	2,50%	41,96	27.998
Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	425.859	5,50%	62,58	26.650
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Anhanguera Educacional Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	134.648	19,45%	150,99	20.331
Projeto Água Branca Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	90.783	12,10%	203,00	18.429
Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	393.343	1,69%	41,50	16.324
Bm Brascan Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	149.133	14,94%	102,50	15.286
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	86.048	6,65%	172,00	14.800
Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	2.714.094	3,28%	4,75	12.892
Arch Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	192.885	4,00%	60,39	11.648
Capitânia Securities II Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	1.413.697	0,39%	7,51	10.617
Valora Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	1.491.488	0,91%	6,03	8.994
Btg Pactual Renda Metropolitana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	897.428	2,88%	10,00	8.974
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Não possui subclassificação	102.367	0,48%	85,70	8.773
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Ceo Cyrela Commercial Properties Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	212.485	11,70%	40,14	8.529
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	2.917	1,13%	2.600,00	7.584
Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	109.981	7,56%	67,99	7.478
Patria Crédito Imobiliário Índice De Preços FII - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	78.829	0,46%	78,50	6.188
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	400.715	10,51%	13,25	4.484
Rb Capital Logístico Fundo De Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	286.402	44,74%	18,05	5.170
Tellus Properties - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	629.740	1,27%	8,08	5.088
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (****)	Não	Renda	49.050	0,07%	102,33	5.019
General Shopping Ativo E Renda Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	99.224	3,48%	49,93	4.954
Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	1.130.860	6,61%	4,18	4.727
Patria Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	78.379	0,43%	56,80	4.452
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	459.138	4,21%	8,32	3.820
Rio Bravo Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Não possui subclassificação	363.180	1,94%	10,50	3.813
Spx Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	361.141	1,79%	8,15	2.943
Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	40.270	1,96%	65,55	2.640
Via Parque Shopping Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	42.426	1,52%	58,30	2.473
Fator Verità Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Não possui subclassificação	340.626	0,73%	7,07	2.408
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	17.987	0,03%	102,33	1.841
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	12.938	2,11%	74,28	961
Rec Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Não possui subclassificação	114.486	1,36%	7,93	908
Patria Prime Offices - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	17.499	1,00%	45,82	802
30/06/2025						1.412.860

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Btg Pactual Real Estate Prime Opportunities FI Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a)	Sim	Híbrido	1.939.200	116%	166,93	323.702
Btg Pactual Crédito Imobiliário - Fundo De Cri - FI Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	TVM	18.004.090	18%	9,22	165.998
Btg Hotéis Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Hotéis	2.668.983	29%	41,87	111.750
Irdium Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Híbrido	1.495.177	78%	68,93	103.063
Hotel Maxinvest Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	608.218	21%	145,21	88.320
Btg Re Structured Opportunities Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a)	Sim	TVM	736.403	65%	105,62	77.778
Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Logística Responsabilidade Limitada	Não	Renda	759.305	36%	90,66	68.839
Btg Pactual Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	726.305	10%	80,02	58.119
Btg Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidad (*)	Não	Híbrido	4.814.638	16%	10,10	48.628
Inter Logístico Fundo De Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada	Não	Renda	562.677	12%	75,90	42.707
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	TVM	463.334	1%	90,99	42.159
Btg Pactual Corporate Office Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	877.109	3%	42,25	37.058
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - FII Resp Limitada	Não	TVM	544.394	25%	66,08	35.974
Fundo De Investimento Imobiliário Irdium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*)	Não	TVM	389.016	1%	68,90	26.803
Santander Renda De Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário - FII - Resp Limitada	Não	Renda	5.519.114	6%	4,63	25.553
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Anhanguera Educacional Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	134.648	19%	146,88	19.777
Rio Bravo Renda Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	2.184.140	1%	8,52	18.609
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário FII	Não	Renda	175.569	0%	104,15	18.286
Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	379.871	2%	46,00	17.474
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada (*)	Não	TVM	196.961	2%	81,90	16.131
Projeto Água Branca Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Lajes Corporativas	69.278	9%	220,00	15.241
Valora Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	TVM	1.952.874	1%	7,76	15.154
Bm Brascan Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	151.667	15%	97,15	14.734
Rb Capital Logístico Fundo De Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	286.402	45%	45,00	12.888
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	66.409	5%	167,00	11.090
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Ceo Cyrela Commercial Properties Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	226.478	12%	41,22	9.335
Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	143.507	2%	60,14	8.631
Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	TVM	109.981	8%	64,90	7.138
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	87.365	0%	81,28	7.101
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Cri - Responsabilidade Limitada	Não	TVM	80.288	1%	84,36	6.773
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	400.715	11%	16,50	6.612
General Shopping Ativo E Renda Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	118.380	4%	46,15	5.463
Tellus Properties - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	62.974	1%	84,46	5.319
Exes Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	TVM	544.893	8%	9,40	5.122
Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	1.130.860	7%	4,50	5.089
Js Ativos Financeiros Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	TVM	567.337	1%	7,90	4.482
Rb Capital I Fundo De Fundos - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	69.192	6%	62,98	4.358
Brasil Plural Absoluto FII Responsabilidade Limitada	Não	TVM	66.795	1%	59,48	3.973
Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	TVM	72.636	2%	52,30	3.799
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	TVM	459.138	4%	7,88	3.618
Multi Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	140.557	6%	24,00	3.373
Cenesp Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	2.879.696	8%	1,12	3.225
Spx Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	361.141	2%	8,60	3.106
Via Parque Shopping Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	Renda	42.426	2%	70,25	2.980
Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária	Não	TVM	40.270	2%	67,71	2.727
Fator Verità Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	340.626	1%	7,10	2.418
Hedge Top Fofi 3 Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	327.860	0%	5,95	1.951
Mogno Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	93.331	7%	17,46	1.630
Navi Imobiliário Total Return Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	TVM	21.051	3%	72,96	1.536

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário						
Xp Selection Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário - FII	Não	TVM	228.519	1%	6,14	1.403
Bb Fundo De Fundos - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	TVM	15.609	0%	63,98	999
Rec Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	114.486	1%	8,48	971
Patria Imobiliário Fof - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	TVM	10.797	0%	67,88	733
Vbi Reits Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	4.493	0%	65,40	294
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Renda	(23.277)	0%	0,01	(2.209)
						<u>1.527.785</u>

Legendas
(*) Fundos administrados e/ou geridos pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	168.984
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	271.122
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(268.162)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.045)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(22.033)
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	2.692
Aporte por ativos	1.414.968
(-) Cisão ocorrida em 30 de setembro de 2024	(35.741)
Saldo em 30 de junho de 2025	1.527.785
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.249.087
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.249.484)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(89.188)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	18.715
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(108.913)
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	64.858
Saldo em 30 de junho de 2026	1.412.860

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024	2.903
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	121.966
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(124.889)
Saldo em 30 de junho de 2025	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	164.539
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(164.539)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% das ações detidas	Valor da ação	Total
Allos S.A.	Não	(1)	932.020	0,19%	28,06	28.528
						<u>28.528</u>

Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% das ações detidas	Valor da ação	Total
Allos S.A.	Não	(1)	2.319.300	0,07%	9,15	2.376
						<u>2.376</u>

Legenda
(1) Desenvolvimento, locação, administração e operação de imóveis comerciais.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	21.222
Vendas de ações de companhias abertas	(17.177)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(1.314)
Resultado em transações com ações de companhias abertas	248
(-) Cisão ocorrida em 30 de setembro de 2024	(2.979)
Aporte por ativos	2.376
Saldo em 30 de junho de 2025	2.376
Aquisição de ações de companhias abertas	56.866
Vendas de ações de companhias abertas	(37.112)
Resultado em transações com ações de companhias abertas	6.655
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(257)
Saldo em 30 de junho de 2026	28.528

(d) Ações de companhias fechadas

Companhias	30/06/2026		
	Existência de controle	Quantidade de ações/quotas detidas	Participação no capital social
Stans 05 Ltda.	Não	19.282.500	30,00%
			<u>22.198</u>

A Stan 05 Ltda. ("Sociedade") tem por objeto investimento e participação em ativos imobiliários, na condição de proprietária, em caráter permanente ou temporário, incluindo a aquisição e alienação de ativos. A Sociedade tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133. A Classe passou a fazer parte da Sociedade em 11 de dezembro de 2025 através da 1ª alteração do contrato social.

Em 16 de dezembro de 2025, foi realizada a 2ª alteração do contrato social da Sociedade e em 29 de junho de 2026, foi realizada a 3ª alteração do contrato social da Sociedade, que deliberou o aumento do capital social, mediante integralização, pela Classe, do montante de R\$ 18.977, por meio da transferência de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Em 16 de dezembro de 2025, a Sociedade aprovou aumento do seu capital via aporte no total de R\$ 2.499, performando o capital total de R\$ 2.500 e alterou o objeto e a duração de sociedade como descrito acima. A Classe aportou R\$ 750 em moeda corrente na ocasião.

Em 29 de junho de 2026, a Sociedade aprovou aumento do seu capital social via aporte no total de R\$ 64.275, performando o capital total de R\$ 66.775. A Classe aportou R\$ 300 em moeda corrente e mediante conferência da fração ideal de 30% dos Imóveis melhores identificados nas matrículas de nº 183.446, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo Andre, localizado ao nº 718 da Rua Abernésia, e na matrícula de nº 163.985 do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, localizado ao nº 1.429 e 1.453 da Avenida Pereira Barreto.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Troca de ativos - conversão de certificados de recebíveis imobiliários em ações de companhias fechadas (5.2 (a))	21.354
Aportes de capital em companhias fechadas	544
Ações de companhias fechadas a integralizar	300
Saldo em 30 de junho de 2026	22.198

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração e gestão	30/06/2026	30/06/2025
	19.191	16.674
	<u>19.191</u>	<u>16.674</u>

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (45.188.176/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Taxa Global devida pela Classe, que remunera os serviços de administração, gestão, custódia, escrituração, controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, corresponde a até (i) 1,05% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas; ou (a.2) caso as cotas 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, como por exemplo o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,05% (cinco 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\$ 12 (doze mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M. À Taxa Global poderão ser acrescidas as taxas dos fundos de investimento em que a Classe invista, até o percentual máximo de 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano.

Além de parcela da Taxa Global, a Gestora faz jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 não houve cobrança de taxa de performance.

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, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da respectiva integralização. É vedada a cobrança de taxa de saída.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 9º dia útil do mês subsequente ao mês de competência e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, 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 descrito acima, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora: a, reinvestidos em Ativos de Liquidez e/ou em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b, 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 do Art. 49 do Regulamento; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Sexto do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	153.105	153.015
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	34.366	5.906
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(60.409)	(4.659)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	108.913	22.033
Auste ao valor justo com ações de companhias abertas	257	1.314
Juros sobre capital próprio a receber	(199)	-
Despesas operacionais não pagas	8.986	16
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	245.019	177.625
Retenção de rendimentos - até 5%	(2.939)	(1.133)
Rendimentos declarados	242.080	176.492
Rendimentos (a distribuir)	(20.791)	(18.938)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	18.938	5.218
Arredondamentos na distribuição de rendimentos	(8)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	240.219	162.772
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,17	0,79
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,80%	99,36%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(2.939)	(1.133)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

30/06/2026		30/06/2025	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
2.079.744	205.846.940	2.079.744	205.846.940
2.079.744	205.846.940	2.079.744	205.846.940
10,10		10,10	

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 8.000.000 (oito bilhões de reais) ("Capital Máximo Autorizado"). Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, a Classe poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 360.000 com valor unitário de R\$ 10,00, totalizando 36.000.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 26 de janeiro de 2023 e encerrada em 6 de fevereiro de 2023. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 4.505, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 207.921 com valor unitário de R\$ 10,03, totalizando 20.729.905 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 03 de outubro de 2023 e encerrada em 07 de novembro de 2023. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 5.520, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Conforme fato relevante divulgado em 27 de setembro de 2024 informou aos cotistas e ao mercado em geral que: 1) Foi aprovado, por meio da Assembleia Geral de Cotistas (AGC) ocorrida em 27 de setembro de 2024, o evento de cisão parcial da classe ("Cisão Parcial"), conforme termos descritos: a. A cisão dos ativos e passivos do patrimônio líquido da Classe, com a transferência proporcional da parcela do patrimônio dos Cotistas Balcão ("Parcela Cindida") para um novo fundo de investimento imobiliário. Este novo fundo será constituído pela Administradora e gerido pela Gestora perante a CVM, mantendo as características da Classe, incluindo a política de conflito de interesses. As cotas do novo fundo ("Fundo Cindido") continuarão sendo negociadas no mercado de balcão organizado da B3. b. Os cotistas que rejeitaram a pauta 2) da deliberação, ou seja, a que delibera sobre a migração para o ambiente listado B3, terão sua participação na Classe transferida automaticamente para o Fundo Cindido, portanto em mercado de balcão organizado da B3 ("CETIP"), sem necessidade de qualquer assinatura ou mecanismo adicional. Ainda, tanto a ausência de manifestação como a abstenção serão entendidas como concordância tácita para permanecer como cotista na Classe, com suas cotas sendo negociadas no ambiente de bolsa de valores da B3. A parcela cindida corresponde a 12.085.604,01 cotas, totalizando o montante de R\$ 120.451, e deu origem ao fundo BTG Pactual Real Estate Hedge Fund Multiestratégia FII – Fundo de Investimento Imobiliário com Responsabilidade Limitada, com efetivação em 30 de setembro de 2024.

A terceira emissão da oferta pública de cotas, no montante total de R\$ 1.632.274, foi integralmente subscrita e integralizada, sendo composta por R\$ 165.000 em recursos financeiros e R\$ 1.466.564 em ativos (Nota 5.2 a,b,c). As cotas foram emitidas ao valor unitário de R\$ 10,1256, totalizando 161.202.639 unidades. A oferta teve início em 10 de outubro de 2024 e foi encerrada em 10 de dezembro de 2024. A Classe ainda apresenta um saldo pendente de integralização no valor de R\$ 709.

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

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
10.021	10.018
10.021	10.018

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3 (2025 - estorno de R\$ 7), registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

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

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

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

30/06/2026	30/06/2025
153.105	153.015
2.077.776	588.714

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Cotas de investimentos a integralizar
Gastos com colocação de cotas

-	1.632.274
-	709
(3)	7
(3)	1.632.990

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

7,37%	6,89%
-------	-------

(*) 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Encargos debitados à Classe

Taxa de administração e gestão
Taxa de fiscalização da CVM
Outras (receitas) despesas operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
19.191	0,93%	16.674	0,98%
57	0,00%	49	0,00%
11.098	0,54%	518	0,03%
30.346	1,47%	17.241	1,01%
2.061.288		1.700.960	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. 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.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2(b), 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Letras financeiras do tesouro (LFT)
Operações compromissadas (CRI)
Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Ações de companhias abertas
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	28.792	-	28.792
66.722	-	-	66.722
70.975	-	-	70.975
-	410.935	-	410.935
1.080.587	332.273	-	1.412.860
28.528	-	-	28.528
-	-	22.198	22.198
1.246.812	772.000	22.198	2.041.010

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Operações compromissadas (CRI)
Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Ações de companhias abertas

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	20.351	-	20.351
219.134	-	-	219.134
-	324.033	-	324.033
1.126.305	401.480	-	1.527.785
2.376	-	-	2.376
1.347.815	745.864	-	2.093.679

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários Ações de companhias abertas e Ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 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.

16.2 A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício 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.

16.3 Em 30 de junho de 2026, o saldo de Provisões e contas a pagar monta a R\$ 1.696 (2025 - R\$ 1.642), refere-se principalmente à taxa de administração a pagar no montante de R\$ 1.874 (2025 - R\$ 1.547).

16.4 Através do Ato do Administrador de 14 de maio de 2026, a Administradora aprovou, com efeitos a partir do fechamento de 15 de maio de 2026, a atualização da forma de divulgação da remuneração dos prestadores de serviços essenciais da Classe, com a substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) e a inclusão do respectivo link de acesso no Anexo I, nos termos do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE, bem como o novo Anexo I e Regulamento consolidados. Não houve qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas.

17. Eventos subsequentes

Conforme Fato Relevante divulgado em 05 de agosto de 2026, em 04 de agosto de 2026 a Classe celebrou instrumento de aquisição de 76% do imóvel onde está localizado o Shopping Pátio Cianê, situado na Avenida Doutor Afonso Vergueiro, nº 823, Centro, Sorocaba, Estado de São Paulo, com 19.520 m² de área bruta locável própria, pelo montante total de R\$ 220.400, a ser desembolsado da seguinte forma: (a) primeira parcela de R\$ 78.242 (35,5% do valor da operação), paga naquela data, sendo R\$ 66.856 mediante assunção do saldo devedor de dívida existente sobre o imóvel, remunerada a IPCA + 7,65% a.a. e com vencimento em janeiro de 2034, e R\$ 11.386 em moeda corrente nacional; (b) segunda parcela de R\$ 44.080 (20% do valor da operação), a ser paga em 12 meses, corrigida pelo IPCA; e (c) terceira parcela de R\$ 98.078 (44,5% do valor da operação), a ser paga em 24 meses, corrigida pelo IPCA.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *