

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.329.826/0001-20

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRBTHRCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: BTHR11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/FII/PRI/2025/001, em 01 de outubro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160, a classe única do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 60.329.826/0001-20 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), regido por seu regulamento em vigor (“Regulamento”), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo e de instituição intermediária líder (“Administradora” e “Coordenador Líder”) e **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 9975, de 04 de agosto de 2008, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 40.625.000 (quarenta milhões e seiscentas e vinte e cinco mil) cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão da Classe, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo) e R\$ 10,22 (dez reais e vinte e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 415.187.500,00

(quatrocentos e quinze milhões cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais) *

*considerando a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 406.250.000,00 (quatrocentos e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”).

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora na qualidade de Coordenador Líder, mediante o rito de registro ordinário, nos termos do artigo 28, inciso IV, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, destinada ao público investidor qualificado, observadas as disposições do Prospecto.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 10.156.250 (dez milhões e cento e cinquenta e seis mil e duzentas e cinquenta) Cotas, o que corresponde a R\$ 101.562.500,00 (cento e um milhões e quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), sem considerar Taxa de Distribuição Primária, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora (“Cotas do Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritos e integralizados, no mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.500.00 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas (respectivamente, “Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste anúncio de início (“Anúncio de Início”), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência) ou no regulamento do Fundo.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM	31/07/2025
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	31/07/2025
3	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	11/08/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/08/2025
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025 Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	11/08/2025
6	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 17/09/2025 Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	17/09/2025
7	Início do Período de Desistência	18/09/2025



Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
8	Encerramento do Período de Desistência	24/09/2025
9	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	01/10/2025
10	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 02/10/2025 Divulgação deste Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/10/2025
11	Início do Período de Desistência	03/10/2025
12	Encerramento do Período de Desistência	09/10/2025
13	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	15/10/2025
14	Data de Alocação da Oferta	16/10/2025
15	Data da Liquidação da Oferta	22/10/2025
16	Data Máxima Para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/01/2026

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta".

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da:

- Administradora e Coordenador Líder**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, na barra de pesquisa em "Fundos de Investimentos Administrados e/ou Distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros" pesquisar por "60.329.826/0001-20" e então localizar a seção "Documentos Gerais", em seguida clicar no nome da Classe no item "Classes", e, então, em Documentos de Ofertas, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada após divulgados);

- CVM**

<https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste *website*, procurar pelo "BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" na coluna "Emissor" e "Filtrar" e então clicar no respectivo ícone na coluna "Ações". Na próxima tela é possível acessar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada ao final da página); e

- Fundos.NET**

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=60329826000120> (neste *website* selecionar "Exibir Filtro" e então no campo "Categoria", selecionar "Oferta Pública de Distribuição de Cotas" e, então, em "Tipo" localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Lâmina" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada, e então na opção de download do documento no campo "Ações" ou a opção desejada, após divulgados).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo, do seu respectivo Anexo I e da Resolução CVM 175, observado o Fator de Risco "Risco de patrimônio líquido negativo" constante do Prospecto Definitivo.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À CLASSE, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 02 de outubro de 2025.



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL



Negrão Ferrari
advogados