

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 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

("Classe" e "Fundo")

ADMINISTRADORA



**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

("Administradora")

GESTORA



BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 09.631.542/0001-37

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, CEP 04538-133, São Paulo, SP

("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRBTHRCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: BTHR11

Classificação ANBIMA: Mandato "Tijolo". Subclassificação "Renda". Tipo de gestão "Ativa". Segmento: "Hotel".

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 CVM 160



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 40.625.000 (quarenta milhões e seiscentos e vinte e cinco mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de Cotas da Classe Única do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cada Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 10,22 (dez reais e vinte e dois centavos), aos respectivos subscritores, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada no 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").

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$101.562.500,00 (cento e um milhões e quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 10.156.250 (dez milhões e cento e cinquenta e seis mil e duzentas e cinquenta) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pela Classe até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$507.812.500,00 (quinhentos e sete milhões e oitocentos e doze mil e quinhentos reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a 50.781.250 (cinquenta milhões e setecentos e oitenta e um mil e duzentas e cinquenta) Cotas.

As Cotas poderão ser admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO - BALCÃO B3** ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3 ou via instituição escrituradora; e (ii) para negociação no mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente via B3. **Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o Fator de Risco "Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário e a liberação/deferimento por parte da B3" deste Prospecto.**

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 34.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado perante a CVM em 31 de julho de 2025.

É admissível o recebimento de reservas a partir de 11 de agosto de 2025. Os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definidos) são irrevogáveis e irretratáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme termos e condições da Oferta.

O registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo, do Anexo I ao Regulamento e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo). As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

O Prospecto Preliminar e este o prospecto definitivo ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição, da CVM e da B3.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 02 de outubro de 2025.



Pullman Guarulhos



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da oferta	3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	4
2.3. Identificação do público-alvo.....	4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	6
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	35
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	41
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	43
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	43
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	43
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	43
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	45
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	49
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	51
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	54
8.4 Regime de distribuição	54
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	56
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	56
8.7 Formador de mercado.....	57
8.8 Contrato de estabilização	57
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	57



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	59
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	61
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	63
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	65
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	67
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	69
11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando:	74
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	77
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	79
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	81
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	83
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	83
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	85
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	87
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	87
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	88
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	88
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	88
14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	88
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	91



ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO E REGULAMENTO .	105
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	145
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	151
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	203
ANEXO V	CONSULTA DE CONFLITO	209
ANEXO VI	LAUDO DE AVALIAÇÃO	217



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, realizada sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), e do regulamento do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 60.329.826/0001-20 ("**Fundo**") e seu anexo I referente à Classe ("**Regulamento**", "**Anexo I**", respectivamente), nos termos do Anexo I a este Prospecto Definitivo e do "*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado em 31 de julho de 2025, entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora, conforme aditado.

A constituição do Fundo e da Classe foi aprovada em 09 de abril de 2025, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Gestor do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*".

A versão vigente do Regulamento e do seu respectivo Anexo I foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 15 de setembro de 2025, pela Administradora e pela Gestora, nos termos do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do "*Ato Conjunto do Administrador e do Gestor da Classe Única de Cotas do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 31 de julho de 2025, pela Administradora ("**Ato de Aprovação da Oferta**"), nos termos do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

Modificação da Oferta

Em 11 de agosto de 2025, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) descritos neste Prospecto, um comunicado de modificação da Oferta ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025**"), bem como nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina, para refletir os ajustes necessários para fins de atendimento das exigências formuladas pela B3, para **(i)** correção do Montante Inicial da Oferta considerando a Taxa de Distribuição Primária previsto na capa do Prospecto; **(ii)** ajustar a Lâmina da Oferta, para excluir a menção à restrição de negociação ao público geral; **(iii)** em decorrência dos ajustes mencionados nos itens (i) a (ii) acima, a alteração do cronograma indicativo da Oferta, previsto na seção "5.1 Cronograma" do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, de forma a prever a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025 e a nova divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e **(iv)** correção do endereço de obtenção dos documentos da Oferta no website da CVM. Referidas divulgações foram realizadas nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

O Período de Coleta de Intenções de Investimento teve início na data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025, e não houve abertura de período de desistência para os Investidores, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, tendo em vista que não houve o envio de Documentos de Aceitação e Aquisição pelos Investidores até a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025.

Em 17 de setembro de 2025, foi divulgado novo comunicado ao mercado de modificação da Oferta, nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) descritos neste Prospecto, para comunicar a modificação da Oferta ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 17/09/2025**"), realizada para atendimento das exigências formuladas pela CVM, bem como a alteração do Regulamento, em atendimento às exigências formuladas pela Divisão de Securitização e Agronegócio – DSEC, o que foi realizado por meio da



(i) alteração do público-alvo do Fundo e da Oferta; (ii) a alteração do critério de rateio em caso de excesso de demanda, passando a ser realizado por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação e Aquisição; e (iii) a inclusão do Laudo de Avaliação dos potenciais Ativos Alvo que eventualmente poderão ser investidos pelo Fundo, o qual consta do Anexo VI deste Prospecto Definitivo; e (iv) em decorrência dos ajustes mencionados nos itens (i) a (iii) acima, alterar o cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Preliminar divulgado em 31 de julho de 2025 (conforme cronograma alterado em 11 de agosto de 2025), para prever (iv.a) a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 17/09/2025, bem como a nova disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv.b) o período de desistência para os Investidores que manifestaram seu interesse em aderir à Oferta.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que, na data do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 17/09/2025, o Período de Coleta de Intenções de Investimento já havia sido iniciado, foi aberto o período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Em 02 de outubro de 2025, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) descritos neste Prospecto, um comunicado de modificação da Oferta ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 02/10/2025**"), para comunicar a modificação da Oferta para alterar o cronograma indicativo da Oferta, para refletir (i) a data de deferimento do registro da Oferta pela CVM e divulgação deste Prospecto Definitivo e Anúncio de Início, bem como a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 02/10/2025; e (ii) o período de desistência para os Investidores que manifestaram seu interesse em aderir à Oferta.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que, na data do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 02/10/2025, o Período de Coleta de Intenções de Investimento já havia sido iniciado, foi aberto o período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da Classe (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas da Classe; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("**Cotista**"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, bem como no Anexo I ao Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a Regimes Próprios de Previdência Social - RPPS instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e Entidades Fechadas de Previdência Complementar - EFPC que sejam considerados investidores profissionais, investidores qualificados e investidores em geral ("**Investidores**"). A Classe deverá, portanto, observar às disposições da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CMN 4.963**") e da Resolução CMN nº 4.994, de 24 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CMN 4.994**") naquilo que lhe for aplicável.



Os Cotistas sujeitos à Resolução CMN 4.963, Resolução CMN 4.994 e/ou demais normas específicas, aplicáveis a eles e às suas aplicações, serão exclusivamente responsáveis pelo enquadramento de seus investimentos aos limites de concentração e diversificação estabelecidos pelas regulamentações a que estão submetidos, sendo certo que o controle dos referidos limites não é de responsabilidade dos prestadores de serviços essenciais do Fundo, os quais, por sua vez, são responsáveis apenas pelos limites e condições estabelecidas no Regulamento e no Anexo I do Regulamento.

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("**Resolução CVM 11**").

Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder poderão ser consideradas na alocação dos Investidores, independentemente do perfil do Investidor.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação e Aquisição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado.

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (ii) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das instituições participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das instituições participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (iii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("**Pessoas Vinculadas**").

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA ou por meio do escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o Período de *Lock-up* para Negociação (conforme abaixo definido).

As Cotas da presente emissão não poderão ser negociadas pelo prazo de 5 (cinco) anos contados do encerramento da Oferta ("**Período de Lock-up Para Negociação**"). A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar ou prorrogar por um período de até 2 (dois) anos o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.

Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o Fator de Risco “Risco relacionado ao Período de Lock-up para Negociação das Cotas” deste Prospecto.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, conforme aprovado no Ato de Aprovação da Oferta (“**Preço de Emissão**”).

Será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$0,22 (vinte e dois centavos) por Cota, equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte um centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição (conforme abaixo definidas) da Oferta devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, exceto pela Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição (conforme abaixo definidas) da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária (“**Taxa de Distribuição Primária**”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Assim, o Preço de Integralização será equivalente ao Preço de Emissão de cada Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$10,22 (dez reais e vinte e dois centavos) por Cota (“**Preço de Integralização**”).

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Inicialmente, R\$406.250.000,00 (quatrocentos e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“**Montante Inicial da Oferta**”).

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. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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 (“**Lote Suplementar**”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 40.625.000 (quarenta milhões e seiscentos e vinte e cinco mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



Pullman Guarulhos

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

A Administradora pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimentos da Classe ("**Política de Investimentos**"), na aquisição de empreendimentos imobiliários hoteleiros prontos e construídos, voltados para uso institucional ou comercial ("**Ativos Alvo**"). A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, observadas eventuais restrições dispostas na Resolução CMN 4.963 ("**Outros Ativos**") e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**"): (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

Adicionalmente, as disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Anexo I do Regulamento, serão aplicadas em: cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe, conforme o disposto na Política de Investimento do Fundo.

A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos Alvo encontra-se em fase de análise pela Administradora e pela Gestora, e ocorrerá ao longo do Prazo de Duração da Classe.

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais ativos alvo da Oferta, é atualmente composto pelos seguintes Ativos Alvo, conforme Política de Investimentos prevista no Regulamento:

Hotel	Cidade	Endereço
MGallery Santa Teresa	Rio de Janeiro (SP)	R. Alm. Alexandrino, 660
Mama Shelter Santa Teresa	Rio de Janeiro (SP)	R. Paschoal Carlos Magno, 5
Pullman São Paulo Vila Olímpia	São Paulo (SP)	R. Olimpíadas, 205
Pullman Guarulhos	Guarulhos (SP)	Rod. Hélio Smidt, S/N
Novotel São Paulo Morumbi	São Paulo (SP)	R. Min. Nelson Hungria, 577
Ibis Budget São Paulo Paraíso	São Paulo (SP)	R. Vergueiro, 1571
Novotel São José dos Campos	São José dos Campos (SP)	Av. Dr. Néelson d'Ávila, 2200
Ibis São José dos Campos Dutra	São José dos Campos (SP)	Av. Cidade Jardim, 101
Ibis Piracicaba	Piracicaba (SP)	Av. Armando Dedini, 125
Ibis Budget Piracicaba	Piracicaba (SP)	Av. Armando Dedini, 125
Ibis São José do Rio Preto	São José do Rio Preto (SP)	Av. Arthur Nonato, 4193
Ibis Sorocaba	Sorocaba (SP)	R. Sra Maria Aparecida Pessoti, Milego 290
Ibis São Carlos	São Carlos (SP)	R. Passeio dos Ipês, 140
Ibis Paulínia	Paulínia (SP)	R. Trinta e Um de Março, 290



Laudo de Avaliação

Considerando a estrutura da Oferta, e com o objetivo de fornecer mais informações aos potenciais Investidores da Oferta, conferindo clareza e transparência ao processo de tomada de decisão dos Investidores, a Classe contratou para a elaboração do laudo de avaliação referido acima a Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.558.771/0001-97, que elaborou laudo de avaliação para cada um dos potenciais Ativos Alvo que eventualmente poderão ser investidos pelo Fundo, observando o formato previsto no Suplemento H da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação consta no Anexo VI deste Prospecto.

Não obstante, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da oferta, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, NOS ATIVOS DESCRITOS NESTE PROSPECTO, E QUE OS INVESTIMENTOS EM TAIS ATIVOS, CASO EFETIVADOS, SERÃO REALIZADOS NA FORMA DESCRITA NESTE PROSPECTO. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NA DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELA CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA E/OU PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Nos termos do Regulamento, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, é vedado à Administradora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados na alínea b do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor de determinado ativo imobiliário.

No caso da aplicação em ativos que configurem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, a Classe poderá realizar tais aplicações respeitados os critérios aprovados na AGE de Conflito de Interesses (conforme definida abaixo).

Consulta de Conflito

Considerando que o pipeline descrito no item 3.1 acima contém Ativos Alvo eventualmente detidos por partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, caracterizando uma situação de potencial conflito de interesses nos termos acima, após o encerramento com sucesso da Oferta e a divulgação do Anúncio de Encerramento, e antes do seu investimento pela Classe, a Administradora convocará uma assembleia geral, por meio de consulta formal, visando aprovar a aquisição e a futura alienação, pela Classe, dos seguintes Ativos Alvo que tenham como contraparte, veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, em potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("**Ativos Conflitados**" e "**Operações Conflitadas**"): (i) MGallery Santa Teresa; (ii) Mama Shelter Santa Teresa; (iii) Pullman São Paulo Vila Olímpia; (iv) Pullman Guarulhos; (v) Novotel São Paulo Morumbi; (vi) Ibis Budget São Paulo Paraíso; (vii) Novotel São José dos Campos; (viii) Ibis São José dos Campos Dutra; (ix) Ibis Piracicaba; (x) Ibis Budget Piracicaba; (xi) Ibis São José do Rio Preto; (xii) Ibis Sorocaba; (xiii) Ibis São Carlos; e (xiv) Ibis Paulínia.

Dessa forma, a potencial aquisição e futura alienação de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. Após o encerramento da Oferta, a Administradora enviará aos Investidores uma convocação para a realização de assembleia geral de Cotistas, por meio de consulta formal, nos termos do **Anexo V** deste Prospecto, visando a aprovação da aquisição, pela Classe, dos Ativos Conflitados com os recursos adquiridos por meio da Oferta, observado o quórum previsto no Anexo I ao Regulamento e nos termos do artigo 31 e do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("**Consulta de Conflito**").

Adicionalmente à aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, os Cotistas poderão aprovar na mesma assembleia, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realização de operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175.

Ainda, será objeto de aprovação prévia e específica em assembleia geral de Cotistas, a contratação, pela Classe, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, da Administradora, parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175.

A aprovação da aquisição de ativos de gestão de caixa e liquidez e de formador de mercado em situação de conflito de interesses nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas da Classe, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da



regulamentação aplicável, nos termos previstos na Consulta de Conflito, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão, por meio digital ou por meio físico, manifestar sua orientação de voto à Administradora, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da Consulta de Conflito.

O procedimento de consulta formal referida acima poderá conter, ainda, outros temas a serem deliberados pelos Cotistas.

O exercício do direito de voto na forma acima será facultativo e está sob condição suspensiva, conforme o Código Civil, de o respectivo Investidor se tornar efetivamente Cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor na forma do **Anexo V** deste Prospecto, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na Consulta de Conflito para envio dos votos pelos Cotistas, mediante voto proferido pela plataforma "Portal de Assembleias".

A Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos os critérios listados na Consulta de Conflito, de Ativos Conflitados.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir de Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo e no seu respectivo Anexo I.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DA CLASSE, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DA CLASSE DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não possuía aplicações em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.



Pullman Guarulhos

4. FATORES DE RISCO



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados à Oferta e ao Fundo

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas ("IRPF") com relação aos rendimentos distribuídos



pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Em 12 de dezembro de 2023, foi publicada a Lei nº 14.754/2023 que introduziu mudanças nos requisitos que devem ser observados para fruição da isenção de IRRF/IRPF nas distribuições efetuadas por FII a Cotistas pessoas físicas.

Nos termos de tais regras, a isenção será concedida somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 cotistas. Caso o fundo deixe de se enquadrar em tal regra, poderá manter o tratamento tributário previsto, desde que retome a quantidade mínima de cotistas dentro de 30 dias.

Adicionalmente ao requisito mencionado no item (ii) acima, a Lei 14.754/2023 estabeleceu que a isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, conforme conceito previsto no artigo 2, inciso I alínea "a" da Lei nº 9.779/1999¹, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FIIs, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Decorrentes dos Cenários Econômico e Fiscal Brasileiro

A instabilidade econômica e fiscal que marca o cenário brasileiro tem gerado impactos diretos sobre o ambiente de investimentos, especialmente no segmento de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário (FII), como é o caso do Fundo. Oscilações nos indicadores macroeconômicos, variações nas taxas de juros, inflação e incertezas quanto à condução da política fiscal e monetária contribuem para um ambiente de elevada volatilidade e imprevisibilidade.

A Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303"), introduz mudanças relevantes quanto à tributação de cotistas de FIIs. Caso convertida em Lei, a partir de 1º de janeiro de 2026, a MP 1.303 extingue a isenção atualmente aplicável aos rendimentos distribuídos por FIIs a pessoas físicas residentes no Brasil, passando esses rendimentos a se sujeitarem à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 17,5% na data da distribuição, amortização ou resgate de cotas. Para FIIs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão

¹ Art. 2. Parágrafo único.

"Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;"



organizado e que possuam no mínimo 100 cotistas, poderá ser aplicada a alíquota reduzida de 5% sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que não sejam cotistas detentores de 10% ou mais das cotas ou que recebam mais de 10% dos rendimentos do FII ou pessoas físicas ligadas que, em conjunto, detenham 30% ou mais das cotas ou dos rendimentos. Essas alterações representam um aumento da carga tributária para cotistas pessoas físicas, podendo reduzir o retorno líquido do investimento e seus rendimentos.

É importante ressaltar que a MP 1.303 ainda está sujeita ao processo legislativo, podendo ser alterada, ajustada ou rejeitada pelo Congresso Nacional antes de sua conversão em lei. Não há garantia de que as regras propostas serão mantidas em sua forma original, podendo haver alterações de alíquotas, prazos, critérios de incidência ou mesmo a manutenção de isenções atualmente vigentes. Caso a MP 1.303 não seja convertida em lei dentro do prazo constitucional, perderá sua eficácia, podendo gerar incertezas quanto à aplicação das regras durante sua vigência. As novas regras de tributação propostas aplicam-se, em regra, apenas às cotas emitidas e integralizadas após 31 de dezembro de 2025, preservando o regime anterior para cotas antigas, mesmo se negociadas posteriormente no mercado secundário, mas eventuais alterações legislativas podem modificar esse critério de transição.

As alterações propostas pela MP 1.303, caso aprovadas e convertidas em sua integralidade, podem impactar negativamente a rentabilidade líquida dos cotistas, a previsibilidade dos fluxos de caixa e a liquidez das cotas. Por isso, recomenda-se que os Cotistas e os Investidores considerem cuidadosamente os riscos tributários decorrentes da MP 1.303, bem como a possibilidade de novas alterações legislativas, ao avaliar a decisão de investimento no Fundo, sendo aconselhável o acompanhamento contínuo da tramitação legislativa e a consulta a assessores jurídicos e tributários especializados para avaliação dos impactos específicos de eventuais mudanças no regime fiscal aplicável ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não realização de investimentos

Os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe, conforme indicados na seção “3. *Destinação de Recursos*” deste Prospecto, estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes investimentos. Tais cenários podem acarretar menor rentabilidade para a Classe e seus Cotistas, bem como desenquadramento da carteira de investimentos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao Período de Lock-up para Negociação das Cotas

As Cotas da presente Emissão não poderão ser negociadas ou de qualquer outra forma alienadas no mercado secundário durante o Período de Lock-up para Negociação. Ainda, o Período de Lock-up para Negociação poderá ser antecipado ou, ainda, prorrogado por um prazo adicional de até 2 (dois) anos contados do prazo de término inicial, pela Administradora, observando a recomendação da Gestora, mediante comunicado ao mercado. Assim, os Cotistas deverão considerar as restrições de negociação na decisão de investimento nas Cotas. Após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, as Cotas estarão disponíveis para negociação no mercado. Dessa forma, existe a possibilidade de ocorrer um número substancial de transferências de Cotas após o encerramento do Período de Lock-up para Negociação, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Para informações adicionais, ver a seção “7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas” deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de liquidez das Cotas em razão do Período de *Lock-up* para Negociação das Cotas

Caso os Cotistas por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o Período de *Lock-up* para Negociação das Cotas, e tendo em vista a impossibilidade de as Cotas serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar perdas aos referidos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliários são uma modalidade de investimento pouco disseminado no mercado brasileiro, não movimentando ainda volumes de recursos vultosos e com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Além disso, por sua característica de condomínio fechado, os cotistas não terão possibilidade do resgate de cotas junto ao emissor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento dos imóveis de seu patrimônio. Cabe observar que, como nesta e em futuras emissões o Fundo está objetivando adquirir imóveis que já alugados, os atuais contratos de locação celebrados entre o vendedor do imóvel e o locatário serão mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro as receitas projetadas não se concretizem, fato que obrigaria a Instituição Administradora a ter que renegociar contratos buscando as melhores condições de mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução 175 e do inciso IV do artigo 12, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pela Classe é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.



Considerando que o pipeline descrito no item 3.1 deste Prospecto contém Ativos Alvo eventualmente detidos por partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, caracterizando uma situação de potencial conflito de interesses nos termos acima, após o encerramento com sucesso da Oferta e a divulgação do Anúncio de Encerramento, e antes do seu investimento pela Classe, a Administradora convocará uma assembleia geral por meio de consulta formal, visando aprovar a aquisição e a futura alienação, pela Classe, dos Ativos Conflitados. Dessa forma, a potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, por meio de consulta formal, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Anexo I ao Regulamento e nos termos do artigo 31 e do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, nos termos previstos na Consulta de Conflito. Adicionalmente à aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, os Cotistas poderão aprovar na mesma assembleia, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realização de operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175. Ainda, será objeto de aprovação prévia e específica em assembleia geral de Cotistas, a contratação, pela Classe, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, da Administradora, parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução da CVM 175. A aprovação da aquisição de ativos de gestão de caixa e liquidez e de formador de mercado em situação de conflito de interesses nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas da Classe, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.

Para maiores informações sobre a aprovação de Conflito de Interesses, vide Seção “Consulta de Conflito”, na página 11 deste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Não Aprovação de Aquisição de Ativos Potencialmente Conflitados

Caso a aquisição dos Ativos Conflitados não sejam aprovada pelos Cotistas na AGE de Conflito de Interesses, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes aos referidos Ativos Alvo e irá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros Ativos Alvo durante o Prazo de Duração, observada a Política de Investimento, de forma que a Classe e os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais relevantes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas à negociação em bolsa de valores administrada pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos que são alheios ao controle da Administradora e da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, o que poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas da Classe ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

Os Outros Ativos que poderão ser adquiridos pela Classe são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pela Classe, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas da Classe. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo e da Classe

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, sendo que as Cotas da presente Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da Classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe antes do término do seu prazo de duração, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas

futuramente. Ainda, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos de liquidez integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos de liquidez que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos de liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

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

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Outros Ativos da Classe

Os Outros Ativos integrantes que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Outros Ativos que poderão compor a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores Macroeconômicos - políticas governamentais e globalização

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo utiliza determinados instrumentos de política econômica, como fixação das taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, etc, pode, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Além disso, num momento em que o interrelacionamento entre as economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. Conseqüentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, inclusive à conclusão da Oferta. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros,



controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pela Classe, o que, conseqüentemente, fará com que a Classe detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade da Classe diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe nos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas da Classe em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe será reduzida, podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Administradora e/ou a Gestora possam determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Administradora e/ou a Gestora deverão utilizar-se do critério que julgarem mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis

A Classe e os Cotistas estão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, a capacidade da Classe para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo, na forma descrita na Seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto, dependerá da captação do Montante Inicial da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco quanto ao objeto da Classe

A Classe pretende adquirir empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários hoteleiros prontos e construídos, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo ("**Ativos Alvo**"). Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir na aquisição de imóveis, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os imóveis ou empreendimentos imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que as cotas da atual emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, o que ocasionaria o cancelamento da emissão, o que obrigaria o administrador a rever sua estratégia, deixando a captação de recursos para uma outra oportunidade. Por outro lado, o sucesso na colocação, mesmo que parcial, não garante que os imóveis pretendidos serão de fato adquiridos. Havendo a impossibilidade de negociação, restaria à Administradora, uma nova tentativa de identificação de outros ativos alvos para a Classe com os recursos captados. Caso não exista qualquer possibilidade de novos negócios com as características delineadas, o fato levaria a Administradora a ter que desistir das aquisições, promovendo a devolução dos recursos captados e o respectivo cancelamento da oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto às Receitas de Locação dos Ativos Alvo:

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância de inquilinos nos Ativos Alvo implicarão em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são a sua única fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento do inquilino, a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas.

(ii) Quanto as Alterações nos Valores dos Aluguéis Atualmente Praticados

As projeções de receitas para os anos iniciais de operação da Classe serão feitas sempre que possível com base nos contratos de locação praticados para o segmento e região, bem como nos valores dos contratos de locação vigente dos Ativos Alvo adquiridos pela Classe. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada vencimento anual, as bases do contrato podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, "nas



locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que após findo o prazo de locação não seja de interesse da Classe proceder a renovação dos contratos, os locatários terão direito à renovação dos contratos por igual período. Ainda, em função do contrato de locação, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) Quanto às Receitas a Serem Projetadas

Como frisado antes, as projeções de receitas para os anos iniciais de operação da Classe serão feitas sempre que possível com base no contratos de locação praticados para o segmento e região, bem como nos valores nos contrato de locação vigente nos Ativos Alvo adquiridos pela Classe. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência do locatário ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. Nesta hipótese é possível que o fato possa comprometer sobremaneira a receita da Classe, com reflexo na remuneração do cotista, caso o imóvel não seja locado de imediato. Além disso, como o Ativo Alvo é adquirido por um valor de avaliação que leva em consideração o valor do atual aluguel, a eventual rescisão do contrato em vigor pelo locatário poderá provocar uma queda da rentabilidade da Classe, com consequências negativas para o investidor, uma vez que o imóvel vago poderá ser locado a valor inferior ao utilizado na avaliação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desvalorização

Como os recursos da Classe sempre se destinam à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar o patrimônio a Classe. 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 do imóvel investido pela Classe. O Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as futuras aquisições, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo da Classe, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à atividade econômica

É característica dos imóveis sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o imóvel objeto da Classe, acarretando, por exemplo, redução no valor do imóvel.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou da Classe Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo e da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos à aquisição do imóvel

Os Ativos Alvo que vierem a ser adquiridos pelo Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas no momento da aquisição. Não obstante, após a compra e enquanto os instrumentos contratuais não tiverem sido registrados no Registro Geral de Imóveis em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, numa eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. 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 do imóvel investido pela Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome da Classe, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades da Classe ("**Investimentos Temporários**"), nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ausência de Direito de Controlar as Operações do Fundo

Os Cotistas, em geral, não terão oportunidade de participar nas operações do dia a dia do Fundo. Portanto, os Cotistas devem confiar na Administradora e na Gestora para conduzir e gerenciar, os assuntos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades desenvolvidas nos Ativos e, por conseguinte, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco resultante do impacto de pandemia mundial

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

O Estudo de Viabilidade é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pela Gestora, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pela Gestora no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pela Gestora, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao cotista.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO III A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo e da Classe

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, sendo que as Cotas da presente Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da Classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe antes do término do seu prazo de duração, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

Como se trata de um investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões. Também deve ser ressaltado que as novas emissões de cotas poderão não ser totalmente subscritas, privando o Fundo dos recursos necessários a novos empreendimentos ou suprimentos futuros, com reflexos prejudiciais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de patrimônio líquido negativo

Embora a Classe seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais na Classe em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento na Classe é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais na Classe.

Ademais, caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da Resolução 175. Desse modo, conforme tal procedimento, a Administradora procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas da classe para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea "b", da Resolução 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Administradora e a Gestora prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora e gestora do Fundo, respectivamente, e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora e/ou a Gestora acabem por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração de Propriedade das Cotas da Classe

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, a Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos de ofertas futuras de cotas do Fundo pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

As futuras ofertas públicas de cotas do Fundo poderão submeter-se ao rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da futura oferta constantes dos documentos não serão objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os investidores interessados em investir nas cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar sua suspensão ou o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os potenciais investidores de tais ofertas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Cotas

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação e Aquisição das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas da Classe” descrito acima. A Administradora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso em uma Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação e Aquisição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação e Aquisição apresentados pelos Investidores seja superior ao Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, poderá ser realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas de modo igualitário e sucessivo dos Documentos de Aceitação e Aquisição.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação e Aquisição apresentados pelos Investidores de modo igualitário e sucessivo poderá acarretar alocação parcial do Documento de Aceitação e Aquisição pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada (“**Lei Anticorrupção Brasileira**”), instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

A Classe poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e/ou da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis investidos pela Classe afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas



por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação desta

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira da Classe, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos da Classe a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE



Pullman Guarulhos

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
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
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 DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DISPONIBILIZAÇÃO DESTE 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".

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Em 11 de agosto de 2025, foi disponibilizado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025 para comunicar o mercado a respeito (i) da correção do Montante Inicial da Oferta considerando a Taxa de Distribuição Primária previsto na capa do Prospecto; (ii) do ajuste da Lâmina da Oferta, para excluir a menção à restrição de



negociação ao público geral; **(iii)** em decorrência dos ajustes mencionados nos itens (i) a (ii) acima, a alteração do cronograma indicativo da Oferta, previsto na seção “5.1 Cronograma” do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, de forma a prever a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025 e a nova divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e **(iv)** correção do endereço de obtenção dos documentos da Oferta no website da CVM. Referidas divulgações foram realizadas nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160. O Período de Coleta de Intenções de Investimento teve início na data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025 e não houve abertura de período de desistência para os Investidores, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, tendo em vista que não houve o envio de Documentos de Aceitação e Aquisição pelos Investidores até a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025.

Em 17 de setembro de 2025, foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 17/09/2025, para comunicar a modificação da Oferta, realizada para atendimento das exigências formuladas pela CVM, bem como a alteração do Regulamento, em atendimento às exigências formuladas pela Divisão de Securitização e Agronegócio – DSEC, o que foi realizado por meio da **(i)** alteração do público-alvo do Fundo e da Oferta; **(ii)** a alteração do critério de rateio em caso de excesso de demanda, passando a ser realizado por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação e Aquisição; **(iii)** a inclusão do Laudo de Avaliação dos potenciais Ativos Alvo que eventualmente poderão ser investidos pelo Fundo, o qual consta do Anexo VI deste Prospecto Definitivo; e **(iv)** em decorrência dos ajustes mencionados nos itens (i) a (iii) acima, alterar o cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Preliminar divulgado em 31 de julho de 2025 (conforme cronograma alterado em 11 de agosto de 2025), para prever (iv.a) a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 17/09/2025, bem como a nova disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv.b) o período de desistência para os Investidores que manifestaram seu interesse em aderir à Oferta.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que, na data do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 17/09/2025, o Período de Coleta de Intenções de Investimento já havia sido iniciado, foi aberto o período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Em 02 de outubro de 2025, foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 02/10/2025, para comunicar a modificação da Oferta para alterar o cronograma indicativo da Oferta, para refletir (i) a data de deferimento do registro da Oferta pela CVM e divulgação deste Prospecto Definitivo e Anúncio de Início, bem como a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 02/10/2025; e (ii) o período de desistência para os Investidores que manifestaram seu interesse em aderir à Oferta.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que, na data do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 02/10/2025, o Período de Coleta de Intenções de Investimento já havia sido iniciado, foi aberto o período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis 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 Preliminar” ou “Aviso ao Mercado” ou “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?cnpjFund=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 Preliminar" ou "Aviso ao Mercado" ou "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada, e então na opção de download do documento no campo "Ações", após divulgados).



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto na Cláusula 1.1, item "Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas" do "Capítulo 1 - Características Gerais", do Anexo I do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, aos Cotistas que tiverem Cotas devidamente subscritas e integralizadas em data a ser definida nos documentos da referida oferta, será assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Anexo I ao Regulamento.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas da presente emissão não poderão ser negociadas durante o Período de Lock-up Para Negociação. O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até (i) o encerramento do Período de Lock-up para negociação, (ii) a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e (iii) a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

A negociação das Cotas integralizadas na presente Oferta, será realizada nos termos do inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160, após Período de Lock-up, observado o previsto no Regulamento e os procedimentos operacionais da B3.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e o Período de Lock-up para Negociação, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que



confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. **O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto, houve a divulgação Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025.



Pullman Guarulhos

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação e Aquisição, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação e Aquisição.

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação e Aquisição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão observar o previsto no artigo 27 da Resolução CVM 175.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme informado no item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada a Investidores.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Documentos de Aceitação e Aquisição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documentos de Aceitação e Aquisição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documentos de Aceitação e Aquisição ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder.

A Oferta observará os procedimentos e normas de liquidação da B3 e da Instituição Escriuradora, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação e Aquisição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação e Aquisição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.
A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 31 DESTA PROSPECTO;
- (ii) a cada Investidor incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Documento de Aceitação e Aquisição, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, serão informados a cada Investidor até o dia útil imediatamente anterior à respectiva data de liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Documento(s) de Aceitação e Aquisição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo limitado ao valor do(s) Documentos(s) de Aceitação e Aquisição, e ressalvada a possibilidade de rateio;
- (iv) O Coordenador Líder será responsável pela captação e alocação da Oferta, sendo que a liquidação poderá ocorrer via DDA, mediante o envio das planilhas de Questionário e de Liquidação à B3 com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência de cada data de liquidação pretendida pelo Coordenador Líder ou via Instituição Escriuradora. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação e Aquisição feitos por Investidores titulares de conta nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor; e
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 da data de liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Documento(s) de Aceitação e Aquisição será(ão) automaticamente cancelado(s) pelo Coordenador Líder.

Os Documentos de Aceitação e Aquisição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e no item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da Seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 45 deste Prospecto Definitivo.

Procedimento de Alocação e Rateio

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação e Aquisição apresentados pelos Investidores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, todos os Documentos de Aceitação e Aquisição não cancelados serão integralmente atendidos.



Entretanto, caso a totalidade dos Documentos de Aceitação e Aquisição realizados pelos Investidores seja superior ao Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, conforme o caso, será realizado rateio das Cotas, por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Documentos de Aceitação e Aquisição, exceto por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e Aquisição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor que ainda não tiver seu Documento de Aceitação e Aquisição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Documento de Aceitação e Aquisição de tal Investidor (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta); e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição integralmente atendidos.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação e Aquisição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação e Aquisição.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um Documento de Aceitação e Aquisição, os Documentos de Aceitação e Aquisição serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação e Aquisição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Na Oferta não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Classe.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a quantidade correspondente de Cotas subscritas e integralizadas as quais, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e receberá rendimentos provenientes da Classe, sendo que, no mês de integralização, os rendimentos serão devidos proporcionalmente à quantidade de dias úteis transcorridos entre a data da integralização e o último dia útil do mês em que ocorreu a integralização, nos termos da política de distribuição de resultados da Classe, detalhada no Capítulo "Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados", do Regulamento. As Cotas passarão a ser livremente negociadas no ambiente de balcão da B3 depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e ser obtida a autorização da B3.

O Coordenador Líder será responsável pela captação e alocação da Oferta, sendo que a liquidação poderá ocorrer via DDA, mediante o envio das planilhas de Questionário e de Liquidação à B3 com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência de cada data de liquidação pretendida pelo Coordenador Líder ou via Instituição Escrituradora. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação e Aquisição, feitos por Investidores titulares de contas nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um



dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação.

Caso, na última data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora até o 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à data de liquidação, pelo Preço de Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriutadora ocorram novas falhas por Investidores e/ou Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores, os recursos eventualmente depositados.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Instituição Escriutadora, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação e Aquisição se dará em uma data de liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso. O Coordenador Líder será responsável pela captação e alocação da Oferta, sendo que a liquidação poderá ocorrer via DDA, mediante o envio das planilhas de Questionário e de Liquidação à B3 com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência de cada data de liquidação pretendida pelo Coordenador Líder ou via Instituição Escriutadora.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*" da ANBIMA, conforme em vigor ("**Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA**").

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", da ANBIMA, conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos de Ofertas da ANBIMA**"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da primeira Emissão de cotas da Classe de, inicialmente, 40.625.000 (quarenta milhões e seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, ao preço de R\$10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$406.250.000,00 (quatrocentos e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente será iniciado após a obtenção do registro da oferta pela CVM e à divulgação do anúncio de início ("**Anúncio de Início**") e do Prospecto Definitivo.



Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

O Coordenador Líder decidirá, de comum acordo com a Administradora e a Gestora, acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a última data de liquidação das Cotas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, em uma data de liquidação.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Classe, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("**Plano de Distribuição**"). Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder poderão ser consideradas na alocação dos Investidores, independentemente do perfil do Investidor.

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo Investidores, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, e será intermediada pelo Coordenador Líder;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) dia útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo; e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) dias úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto Definitivo ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação e Aquisição, dos Investidores;
- (vi) o Coordenador Líder será responsável pela captação e alocação da Oferta, sendo que a liquidação poderá ocorrer via DDA, mediante o envio das planilhas de Questionário e de Liquidação à B3 com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência de cada data de liquidação pretendida pelo Coordenador Líder ou via Instituição Escrituradora;
- (vii) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá manifestar sua adesão à Oferta por meio de documento que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("**Documento de Aceitação e Aquisição**"), junto ao Coordenador Líder;



- (ix) os Investidores da Oferta que tiverem seus Documentos de Aceitação e Aquisição alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação e Aquisição;
- (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e da Instituição Escriuturadora, bem como com o Plano de Distribuição;
- (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xi) posteriormente à **(a)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado pelo Coordenador Líder um Procedimento de Alocação antes de cada data de liquidação pretendida pelo Coordenador Líder, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. O Documento de Aceitação e Aquisição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, sem lotes máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, para a alocação das Cotas junto aos Investidores, conforme disposto neste Prospecto e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional (**"Procedimento de Alocação"**).

Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Montante Inicial da Oferta, os Documentos de Aceitação e Aquisição serão alocados considerando a divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores, observado o critério de rateio descrito no item 8.2 deste Prospecto.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação e Aquisição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento para formação do Preço de Emissão, que foi fixado pela Administradora em conjunto com a Gestora.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriutrador, conforme o caso; e **(ii)** para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o Período de *Lock-up* para Negociação.

O Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota que, até (i) o encerramento do Período de *Lock-up* para negociação, (ii) a data definida no formulário de liberação, que será divulgado



posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e (iii) a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas poderão ser livremente negociadas na B3, uma vez observado o Período de *Lock-up* para Negociação.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o fator de risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário” e “Risco relacionado ao Período de Lock-up para Negociação das Cotas” deste Prospecto, na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133 e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não haverá aplicação mínima por investidor, de forma que cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 01 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$10,22 (dez reais e vinte e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto Definitivo.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e a Gestora

A Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e a Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pela Classe. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Relacionamento entre a Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Auditor Independente e a Administradora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Auditor Independente e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de cotistas e a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, artigo 12, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 18 deste Prospecto Definitivo.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 85 deste Prospecto Definitivo.

O processo de distribuição das Cotas será coordenado e liderado pelo Coordenador Líder e não contará com a participação de terceiros.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e a manutenção até a última data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder ("**Condições Suspensivas**"):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação do assessor legal e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e da Classe, e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM como administrador fiduciário e com a Gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e ao assessor legal, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) preenchimento, por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta;
- (vi) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Ato de Aprovação da Oferta;
- (vii) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3 ou via Instituição Escriuturadora; e (ii) negociação no mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente via B3;

- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo sem limitação, os Documentos da Oferta, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) realização de *bring down Due Diligence* em data anterior (a) ao início do *roadshow*; (b) ao procedimento de coleta de intenções de investimento; e (c) à primeira liquidação da Oferta;
- (x) realização de procedimento de *backup* previamente ao início do *Roadshow* e à primeira data de liquidação, de forma satisfatória ao assessor legal em conjunto com o Coordenador Líder contratados para a Oferta, se aplicável;
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pela Classe, ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, de todos os documentos e informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta, se aplicável, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pela Classe, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Gestora, a Administradora e a Classe, conforme o caso, serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração da Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da primeira data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá(ão) decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelo assessor jurídico, nos termos do Contrato, bem como do procedimento de back-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe, da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do assessor legal, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e



exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 160, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; e (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de *Due Diligence* ("**Legal Opinion**"), sendo certo que a *Legal Opinion* não deverá conter qualquer ressalva;

- (xviii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da primeira data da liquidação da Oferta, das versões assinada da *Legal Opinion* do assessor jurídico, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xix) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pela Classe, pelas sociedades e pessoas parte de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido) e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xx) manutenção do setor de atuação da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum da Gestora ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora ou a Administradora e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora ou do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora ou da Administradora conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à Administradora, à Classe e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xxiii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, bem como todas as informações relativas à Administradora, à Classe e à Gestora constantes nos Documentos da Operação sejam suficiente, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de



- realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxv) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (xxvi) cumprimento pela Gestora e pela Administradora, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
 - (xxvii) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
 - (xxviii) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e B3 e ANBIMA;
 - (xxix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Gestora, pela Administradora, pela Classe e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
 - (xxx) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;
 - (xxxi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
 - (xxxii) confirmação do rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora, esta exclusivamente perante a Classe, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo ("**Leis Ambientais e Trabalhistas**"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação à Classe;



- (xxxiii) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiv) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, da Administradora e dos demais prestadores de serviço da Classe, conforme necessário, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado; e
- (xxxv) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Após o cumprimento das Condições Suspensivas, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, a Classe pagará, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações:

- (i) Comissão de Coordenação: A esse título, a Classe pagará ao Coordenador Líder, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, uma remuneração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("**Comissão de Coordenação**"); e
- (ii) Comissão de Distribuição: A esse título, a Classe pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a até 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("**Comissão de Distribuição**").

A título de ajuste/otimização de fluxos operacionais, a BTG Gestora poderá adiantar o pagamento da Comissão de Coordenação e da Comissão de Distribuição ao Coordenador Líder, sendo que, neste caso, será integralmente reembolsada pela Classe até o final do exercício social subsequente ao encerramento da Oferta.

A Classe, exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, pagará ao Coordenador Líder, a Comissão de Coordenação e a Comissão de Distribuição, à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos tributos descritos no parágrafo abaixo. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder, em conta corrente a ser por ele oportunamente indicada, em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de liquidação das Cotas. O pagamento das Comissões poderá ser feito mediante dedução dos valores obtidos com a liquidação das Cotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, observado o disposto acima.

As Comissões serão pagas pela Classe ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("**IR**") e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Classe ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos às Comissões serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba as Comissões como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pela Classe ao Coordenador Líder por força ou em decorrência dos serviços previstos nos documentos da Oferta.

11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando:

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

As despesas abaixo indicadas serão de arcadas pela Classe, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária e representam os custos estimados, total e unitário, da Oferta, com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, acrescido de tributos e assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas do Lote Adicional:



Custos da Oferta	Valor Total da Oferta (R\$)	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Coordenação ^{(1) (3)}	406.250,00	0,010	0,10%
Comissão de Distribuição ^{(1) (3)}	8.125.000,00	0,204	2,04%
Taxa de Liquidação B3 ^{(4) (3)}	110.376,48	0,003	0,03%
Taxa de Registro na CVM ^{(4) (3)}	155.715,00	0,004	0,04%
Outras Eventuais Despesas ^{(2) (4) (3)}	174.079,00	0,000	0,00%
Tributos	18.592,83	0,000	0,00%
TOTAL ^{(2) (3)}	8.990.013,32	0,221	2,21%

⁽¹⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

⁽²⁾ Valores estimados.

⁽³⁾ Os custos da Oferta serão arcados com os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto na Seção "Comissionamento", na página 73 deste Prospecto.

⁽⁴⁾ Outras Despesas incluindo cartórios e registros.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$406.250.000,00 (quatrocentos e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

A tabela abaixo apresenta o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária de cada Cota objeto desta Emissão:

	Preço de Emissão (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	Percentual em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R\$10,00	R\$0,22	2,21%

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social**

Conforme enfatizado na seção “3. Destinação de recursos” deste Prospecto, a aquisição de ativos imobiliários encontra-se em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes referentes a nenhum ativo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados nesta alínea “(a)”.

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência

Conforme enfatizado na alínea “(a)” deste item 12.1, até a data de divulgação deste Prospecto Definitivo, não foi assinado pelo Fundo nenhum instrumento vinculante referente a nenhum ativo pré-determinado em específico, motivo pelo qual não foram descritas as informações solicitadas nesta alínea “(b)”.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 48 da parte geral e pelo artigo 11, incisos I a XIII, Anexo III, da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Anexo I do Regulamento nas Cláusulas dos Capítulos "1 - Características Gerais", "4 - Política de Investimentos", "5 - Características, Condições e Colocação das Cotas", "6 - Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas", "7 - Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe", "8 - Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados", "9 - Prestadores de Serviços", "10 - Taxas de Administração, Gestão, Distribuição e Performance", "11 - Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas", "12 - Representante dos Cotistas" e "13 - Tributação".

As obrigações da Administradora previstas nos artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Anexo I do Regulamento, no capítulo "Administração", na Cláusula 9.4 e na Cláusula 9.8 "Obrigações e Responsabilidades do Administrador".

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

Administradora:

<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 Gerais", acessar as Demonstrações Financeiras, após divulgadas).

Fundos.NET:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFund=60329826000120> (neste *website* selecionar "Exibir Filtro" e então no campo "Categoria", selecionar "Informes Periódicos", e então em "Tipo" localizar "Demonstrações Financeiras", após divulgadas).

Ainda, o Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Telefone: + 55 (11) 3383-3441 Fax: +55 (11) 3383-2001 E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com; ol-fundos- controleimobiliario@btgpactual.com
Gestora	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), CEP 04538-133, São Paulo, SP At.: Sr. Fernando Crestana Telefone: +55 (11) 3383-2670 Fax: +55 (11) 3383-2001 E-mail: ol-re-hospitality@btgpactual.com
Assessor Jurídico	NFA ADVOGADOS Rua Olímpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia CEP 04551-000, São Paulo, SP At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari Telefone: + 55 (11) 3047-0777 E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br
Coordenador Líder	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Telefone: + 55 (11) 3383-3441
Escriturador e Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ Telefone: +55 (11) 3383-2513

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**Auditor Independente****ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte
CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Rui Borges

Telefone: (11) 2573-3000

E-mail: rui.borges@br.ey.com

Website: www.ey.com.br

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe está atualizado e foi concedido em 09 de abril de 2025 sob o nº 0325050.

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas da Classe, a Classe, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de modo que os Investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pela Classe são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, apresentadas de maneira clara e objetiva em linguagem direta e acessível, de permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as



constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” na página 59 deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas da Classe, a Classe, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento na Classe e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES



Pullman Guarulhos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Em 11 de junho de 2025 foi editada a Medida Provisória nº 1.303 ("MP 1.303"), a qual estabelece novas regras para a tributação de aplicações financeiras e ativos virtuais no Brasil, incluindo a aplicação em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. A partir desta data os rendimentos auferidos pelos cotistas nas aplicações em cotas de FII emitidas ou integralizadas após 31 de dezembro de 2025 poderão estar sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte, com alíquotas de 5% (cinco por cento) ou 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento), conforme o caso, aplicáveis no momento da distribuição de rendimentos, amortização ou resgate das cotas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER AS COTAS DESTES FUNDOS NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. Nos termos do art. 42 da MP 1.303, ficam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII.

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

Principais Características do Fundo

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 175 e seu o Anexo Normativo III, e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Prazo de Duração

Determinado, de 05 (cinco) anos de duração, contados a partir da data de encerramento da primeira oferta de Cotas da Classe Única do Fundo, podendo ser prorrogado, uma única vez, por até 02 (dois) anos, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

Objetivo do Fundo

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

O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Política de Investimentos

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista no Anexo I do Regulamento, com a finalidade de, fundamentalmente: (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 4.8 do Anexo I do Regulamento.

A classe observará, no que couber, as disposições, modalidades de investimento, limites e vedações estabelecidas na Resolução CMN 4.963, Resolução CMN 4.993 e Resolução CMN 4.994. Não há obrigação da classe, do Administrador e/ou o Gestor de alterar e/ou solicitar alterações ao Anexo I do Regulamento em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963 que entre em vigor após a data de início da classe.



A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, observadas eventuais restrições dispostas na Resolução CMN 4.963 (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”): (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

Observada a política de investimento prevista no Anexo I do Regulamento, é vedado à classe: (i) a aplicação em cotas de classes de fundos de investimento em direitos creditórios, inclusive aqueles que invistam em direitos creditórios não padronizados; (ii) a aplicação em ativos de emissão de securitizadoras, com obrigações vinculadas a securitizadoras e/ou em duplicatas e títulos de crédito não previstos na Resolução CMN 4.963; (iii) a realização de operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo; (iv) a aplicação em cotas de classes de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais ou qualificados quando não atendidos os critérios estabelecidos em regulamentação específica; (v) a realização de empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição doadora ou tomadora; (vi) a realização de operações em mercados de derivativos que gere exposição superior a uma vez o respectivo patrimônio líquido; e (vii) a aplicação de recursos, diretamente ou por meio de cotas de fundo de investimento, em títulos ou outros ativos financeiros nos quais o ente federativo regulado pela Resolução CMN 4.963 figure como emissor, devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma.

A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Anexo I do Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A classe não poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, além das restrições estabelecidas pela Resolução CMN 4.963 e pela Resolução CMN 4.994 que sejam aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.



As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Anexo I do Regulamento, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Anexo I do Regulamento.

Breve histórico dos prestadores de serviços do Fundo

Administradora e Escriturador

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 22.250-040, 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.

Gestor

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 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.

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A., 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 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003.

Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

Para fins do disposto no Anexo I do Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.



Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), 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 Anexo I do Regulamento.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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 a 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 desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Taxa Global

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12): (i) 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**") observada a remuneração mínima mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M; e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Taxa Máxima Global

À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano.

A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Taxa de Ingresso e de Saída

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

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Taxa de Performance

As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas.

Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do retorno ao cotista que exceder a variação de IPCA+15% a.a. sobre o PLB do FII, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o último dia útil do primeiro mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos_{m-1} do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos}_{m-1})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n \times (1 + \text{benchmark})^{x/252}$$

Benchmark = IPCA+15% a.a.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_n será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Breve Histórico da Administradora e da Gestora

Administradora

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral do Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. O Administrador administra mais de R\$ 885.669 bilhões (dados Anbima, fevereiro de 2025) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 5.000 Fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 59 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em setembro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

Gestor

O Fundo é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Gestora foi contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação do Ativo-Alvo para integrar a carteira do Fundo.

A BTG Gestora é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico do Administrador.

A BTG Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 20 bilhões em 04/2021.

Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da Euromoney Real Estate de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.

Fonte: Euromoney - <https://www.euromoney.com/article/b13mrd1c8fbnbc/country-awards-for-excellence-2017-latinamerica-including-central-america-and-caribbean#brazil>



Pullman Guarulhos



ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO E REGULAMENTO
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO V	CONSULTA DE CONFLITO
ANEXO VI	LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos



ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO E REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO
REGULAMENTO DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento Particular de Alteração do Regulamento"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado ("Administradora"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ sob nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciado pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de instituição administradora e gestora, respectivamente do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.329.826/0001-20, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora e a Gestora desejam realizar alterações no regulamento do Fundo e seu Anexo I aplicável à Classe ("Regulamento") para atender às exigências formuladas pela CVM, por meio do Ofício nº 122/2025/CVM/SSE/DSEC, de 29 de agosto de 2025, sendo certo que o Regulamento poderá ser alterado independentemente da assembleia geral, uma vez que ainda não existem cotistas no Fundo; e
- II. As alterações realizadas no Regulamento visam, exclusivamente, atender às exigências expressas da CVM.

RESOLVEM:

1. Alterar a Cláusula 4.1.6 da Parte Geral do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"4.1.6. As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas; (iii) alteração do Regulamento, (iv) apreciação

do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; (v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (vi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.”

2. Alterar o item “ Público-Alvo” da Cláusula 1.1 do Anexo I do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Público-Alvo	<i>Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e Entidades Fechadas de Previdência Complementar - EFPC que sejam considerados investidores profissionais, investidores qualificados e investidores em geral. A classe deverá, portanto, observar às disposições da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CMN 4.963”) e da Resolução CMN nº 4.994, de 24 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CMN 4.994”) naquilo que lhe for aplicável.</i> <i>Os Cotistas sujeitos à Resolução CMN 4.963, Resolução CMN 4.994 e/ou demais normas específicas, aplicáveis a eles e às suas aplicações, serão exclusivamente responsáveis pelo enquadramento de seus investimentos aos limites de concentração e diversificação estabelecidos pelas regulamentações a que estão submetidos, sendo certo que o controle dos referidos limites não é de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais, por sua vez, são responsáveis apenas pelos limites e condições estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.</i>
----------------------------	--

3. Incluir as Cláusulas 6.7 e 6.8 no Anexo I do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação, bem como renumerar as Cláusulas seguintes:

“6.7 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- (i) *Os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (b) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e*

(ii) Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

6.8 O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do item 6.7, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.”

4. Alterar a Taxa de Performance, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Taxa de Performance

10.1 Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do retorno ao cotista que exceder a variação de IPCA+15% a.a. sobre o PLB do FII, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o último dia útil do primeiro mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do Fundo de $m-1$ (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $m-1$ do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos}_{m-1})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n \times (1 + \text{benchmark})^{n/252}$$

Benchmark = IPCA+15% a.a.

10.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

10.2.2. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_n será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

- 10.2.3.** Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.
- 10.2.4.** Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 10.2.5.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 10.2.6.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.”

5. Aprovar a versão consolidada do Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, com efeitos a partir desta data; e

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019 e será enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 51 da Resolução 175.

Estando assim firmado este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.

FERNANDA
JORGE
STALLONE
PALMEIRO:092513
772703
Digitally signed by
FERNANDA JORGE
STALLONE
PALMEIRO:0925177270
Date: 2025.09.16
19:29:51 -03'00'

SANDRA
IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08
695722880
Digitally signed by
SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:0869572288
Date: 2025.09.16
19:30:32 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora



CAROLINA	Digitally signed by	REINALDO	Digitally signed by
CURY MAIA	CAROLINA CURY	GARCIA	REINALDO GARCIA
COSTA:002	MAIA	ADAO:092	ADAO:092052267
64801741	COSTA:0026480174	00	00
	Date: 2025.09.16	Date: 2025.09.16	Date: 2025.09.16
	19:35:34 -03'00'	05226700	19:35:50 -03'00'

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora

Anexo I
Reglamento Consolidado

Regulamento

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado, de 05 (cinco) anos de duração, contados a partir da data de encerramento da primeira oferta de Cotas da Classe Única do Fundo, podendo ser prorrogado, uma única vez, por até 02 (dois) anos, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Administrador	<u>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</u> , 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 (“ Administrador ”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	<u>BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.</u> , com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, CEP 04.538-133, 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 (“ Gestor ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento Exercício Social	do 30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

Regulamento

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

- 1.3** Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, não poderá constituir diferentes Classes de Cotas.
- 1.4** O Anexo de cada Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.5** O Apêndice de cada Subclasse de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.
- 1.6** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a)

Regulamento

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de

Regulamento

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas; (iii) alteração do Regulamento, (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; (v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (vi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

Regulamento

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, de 05 (cinco) anos de duração, contados a partir da data de encerramento da primeira oferta de Cotas da Classe Única do Fundo, podendo ser prorrogado, uma única vez, por até 02 (dois) anos, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Administrador manterá a Classe e, conseqüentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, earn-outs, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas escrow ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de o Fundo ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, o Gestor não fará jus a qualquer taxa de gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera o Administrador.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Renda”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento: “Hotel”.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	hoteleiros prontos e construídos, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive, mas não exclusivamente, por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos Alvo”); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e Entidades Fechadas de Previdência Complementar - EFPC que sejam considerados investidores profissionais, investidores qualificados e investidores em geral. A classe deverá, portanto, observar às disposições da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CMN 4.963”) e da Resolução CMN nº 4.994, de 24 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CMN 4.994”) naquilo que lhe for aplicável. Os Cotistas sujeitos à Resolução CMN 4.963, Resolução CMN 4.994 e/ou demais normas específicas, aplicáveis a eles e às suas aplicações, serão exclusivamente responsáveis pelo enquadramento de seus investimentos aos limites de concentração e diversificação estabelecidos pelas regulamentações a que estão submetidos, sendo certo que o controle dos referidos limites não é de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais, por sua vez, são responsáveis apenas pelos limites e condições estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A., 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 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“Custodiante”).
Escrituração	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, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“Escriturador”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo I.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, podendo ceder tal direito a terceiros, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável.
Negociação	As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.
Lock-up para Negociação	Durante os 5 (cinco) primeiros anos contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de cotas da Classe (“Lock-up para Negociação”), será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão na B3. O Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá antecipar ou prorrogar por um período de até 2 (dois) anos o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado. Para fins de clareza, o Lock-up para Negociação abrangerá apenas as cotas objeto da emissão da Classe, ou seja, a título de exemplo, para a primeira emissão de cotas da classe, será contabilizado o período de 5 (cinco) anos para o Lock-up para Negociação a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição de tais cotas; para a segunda emissão de cotas, será contabilizado novo período de 5 (cinco) anos para o Lock-up para Negociação única e exclusivamente para as

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	cotas oriundas da segunda emissão, não havendo, portanto, nova recontagem de prazo para as cotas oriundas da primeira emissão. Não obstante a vedação da negociação na B3 prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as cotas da Classe poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação, observado que a transferência de titularidade das cotas fica condicionada à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das cotas com base no melhor interesse dos cotistas, atendimento das regras de PLD/FTP e adequação do novo cotista ao público-alvo da Classe.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 8.5. deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
- (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

2.3 Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

3.1 A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

4.2 Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 4.8 deste Anexo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

4.3 A classe observará, no que couber, as disposições, modalidades de investimento, limites e vedações estabelecidas na Resolução CMN 4.963, Resolução CMN 4.993 e Resolução CMN 4.994. Não há obrigação da classe, do Administrador e/ou o Gestor de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963 que entre em vigor após a data de início da classe.

4.4 A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, observadas eventuais restrições dispostas na Resolução CMN 4.963 (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário; e
- (x) letras imobiliárias garantidas.

4.4.1 Observada a política de investimento prevista neste Anexo, é vedado à classe:

- (i) a aplicação em cotas de classes de fundos de investimento em direitos creditórios, inclusive aqueles que invistam em direitos creditórios não padronizados;
- (ii) a aplicação em ativos de emissão de securitizadoras, com obrigações vinculadas a securitizadoras e/ou em duplicatas e títulos de crédito não previstos na Resolução CMN 4.963;
- (iii) a realização de operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) a aplicação em cotas de classes de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais ou qualificados quando não atendidos os critérios estabelecidos em regulamentação específica;
 - (v) a realização de empréstimos de títulos e valores mobiliários, seja na posição doadora ou tomadora;
 - (vi) a realização de operações em mercados de derivativos que gere exposição superior a uma vez o respectivo patrimônio líquido; e
 - (vii) a aplicação de recursos, diretamente ou por meio de cotas de fundo de investimento, em títulos ou outros ativos financeiros nos quais o ente federativo regulado pela Resolução CMN 4.963 figure como emissor, devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma.
- 4.5** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.
- 4.6** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.
- 4.7** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.8** **A classe não poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.**
- 4.9** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, além das restrições estabelecidas pela Resolução CMN 4.963 e pela Resolução CMN 4.994 que sejam aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.
- 4.10** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 4.11** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 5.1** O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
- 5.2** As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 5.3** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.
- 5.4** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.
- 5.5** O titular de cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

- 6.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais).
- 6.2** A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.
- 6.2.1** Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.
- 6.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 6.4** O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores. Em caso de Emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos Cotistas, o cálculo do valor das Cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.4.1 A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.

6.4.2 Os Investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

6.5 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

6.5.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.6 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

6.7 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- (i) Os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (b) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (ii) Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

6.8 O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do item 6.7, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Integralização das Cotas

- 6.9** As Cotas poderão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.

Transferência de Cotas

- 6.10** Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.
- 6.11** No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 6.11.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 6.11.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.
- 7.2** Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.3** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 7.3.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 7.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 7.3.3** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos deste Anexo.
- 8.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.
- 8.5.1** 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 a 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 desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.
- 8.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

- 9.1** A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.2** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.
- 9.3** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 9.4** O Administrador tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 9.5** Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.
- 9.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
 - (iii) escrituração de cotas; e
 - (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.
- 9.7** O Administrador deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - (b) custódia de ativos financeiros.
- 9.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.
- 9.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.
- 9.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

- 9.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;
- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
 - (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

- 9.9** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 9.10** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.
- 9.10.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 9.11** Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 9.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição do Administrador

- 9.13** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 9.14** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 9.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.14.2** Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.
- 9.14.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.14.4 Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

9.14.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

9.15 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

9.16 Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

9.17 O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

9.17.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.18 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.19 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.18 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

9.19.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

9.20 É vedado ao Gestor e à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 10 - TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

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

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	(i) 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a. 1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) observada a remuneração mínima mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M; e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa Máxima Global	À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria.	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas.

Taxa de Performance

- 10.2** Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do retorno ao cotista que exceder a variação de IPCA+15% a.a. sobre o PLB do FII, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o último dia útil do primeiro mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos_{m-1} do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos}_{m-1})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n \times (1 + \text{benchmark})^{x/252}$$

Benchmark = IPCA+15% a.a.

- 10.2.1.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

- 10.2.2.** Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_n será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.2.3.** Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.
- 10.2.4.** Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 10.2.5.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 10.2.6.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 11.1** A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:
- (a) demonstrações contábeis
 - (b) substituição do Administrador e do Gestor;
 - (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
 - (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
 - (e) alteração do presente anexo;
 - (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
 - (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
 - (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
 - (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
 - (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no 12

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

11.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

11.5.6 O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

11.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1, acima.

11.6.2 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

11.7 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

11.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 11.7.3** O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 11.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 11.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 12.1** A classe poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazo de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

- 12.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 12.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 12.7** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 12.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 12.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

- 13.1** O disposto neste 13 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 13.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FI”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.	
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
II. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei	

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

III. IOF:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 14.1** A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.
- 14.2** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos**

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário, Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.

- 14.3** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 14.3.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
- 14.4** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.
- 15.2** Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.
- 15.3** Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *



Pullman Guarulhos



ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO CONJUNTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DA CLASSE ÚNICA DE
COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado (“Administradora”), e **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, CEP 04.538-133, 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 (“Gestora”), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira (“Prestadores de Serviços Essenciais”),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A primeira emissão aprovada em 09 de abril de 2025 por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Gestor do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, conforme alterado e ratificado por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 24 de abril de 2025, pela Administradora e pela Gestora, objeto de oferta pública, sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida), foi revogada em 30 de julho de 2025, conforme comunicado ao mercado divulgado na mesma data; e
- (ii) A Administradora e a Gestora desejam aprovar os termos e condições da nova primeira emissão de cotas da Classe, nos termos do presente instrumento.

RESOLVEM:

- (i) Aprovar a primeira emissão de cotas da classe única (“Cotas”), no valor total de 40.625.000 (quarenta milhões e seiscentos e vinte e cinco mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de R\$ 406.250.000,00 (quatrocentos e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), conforme as características constantes do Regulamento (“Primeira Emissão”). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente); uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

- a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos do Art. 28, inciso IV, da Resolução CVM 160;
- b) **Público-Alvo:** investidores em geral, incluindo Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios que sejam considerados investidores em geral, bem como Entidades Fechadas de Previdência Complementar - EFPC. A classe deverá, portanto, observar às disposições da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CMN 4.963**”) e da Resolução CMN nº 4.994, de 24 de março de 2022, conforme alterada (“**Resolução CMN 4.994**”) naquilo que lhe for aplicável;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo;
- d) **Coordenador líder e regime de distribuição das cotas:** a distribuição primária das cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada (“Coordenador Líder”);
- e) **Montante da Primeira Emissão:** até R\$ 406.250.000,00 (quatrocentos e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- f) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão emitidas até 40.625.000 (quarenta milhões e seiscentas e vinte e cinco mil) Cotas;
- g) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”);
- h) **Preço de Integralização:** R\$ 10,22 (dez reais e vinte e dois centavos), o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária;
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** R\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cota (“Taxa de Distribuição Primária”), que compreende os custos da Oferta Pública, tais como taxa de distribuição devida ao Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta Pública, da taxa de registro da Oferta Pública junto à CVM, custos com assessores legais, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável;
- j) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;

- k) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização, à vista, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e nas datas de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional;
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingido do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta Pública, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão, o saldo das cotas não colocados será cancelado pelo Administrador.
- m) **Lote Adicional:** até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das cotas originalmente ofertada;
- n) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas;
- o) **Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- p) **Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;
- q) **Lâmina:** necessária, nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;
- r) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, Preço de Integralização e redefinição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2025.



CAROLINA
CURY MAIA
COSTA:002
64801741

Digitally signed by
CAROLINA CURY
MAIA
COSTA:002648017
41
Date: 2025.07.31
17:46:13 -03'00'

REINALDO
GARCIA
ADAO:0920
5226700

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:0920522670
0
Date: 2025.07.31
17:46:29 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

FERNANDA
JORGE
STALLONE
PALMEIRO:092
51772703

Digitally signed by
FERNANDA JORGE
STALLONE
PALMEIRO:09251772
703
Date: 2025.07.31
17:46:41 -03'00'

SANDRA
IRENE
ZUNIGA
CAMACHO:08
695722880

Digitally signed by
SANDRA IRENE
ZUNIGA
CAMACHO:086957
22880
Date: 2025.07.31
17:46:53 -03'00'

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora



Pullman Guarulhos



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO



BTG Hospitalidade
Retorno Total FII

BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada



ADMINISTRADORA, GESTORA E
COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



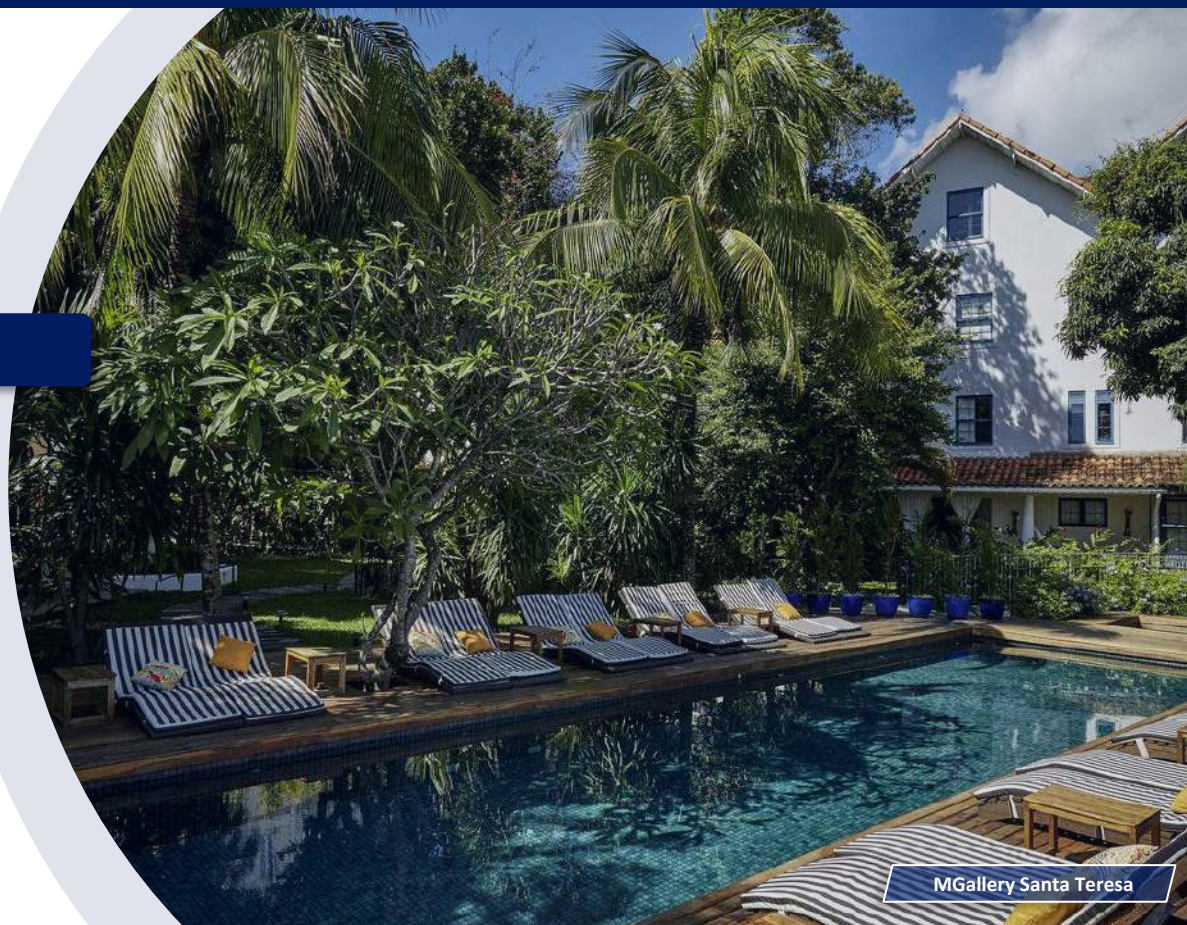
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Hotel

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

AGENDA



INTRODUÇÃO



MGallery Santa Teresa

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Apresentação da Oferta

Números
da oferta**5 anos (+2)¹**

Prazo (+Extensão)

**R\$ 406mi**

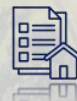
Volume da Oferta

**B3**

Registro

**1,3% a.a.**

Taxa de Gestão e Adm.

**20,0% TIR**Benchmark para
Taxa de Performance**14**Ativos Hoteleiros² (Tijolo)**1.675**Quartos²**100%**

São Paulo e Rio de Janeiro

**12,0%**

cap rate (8,3x múltiplo)

Números
dos imóveis

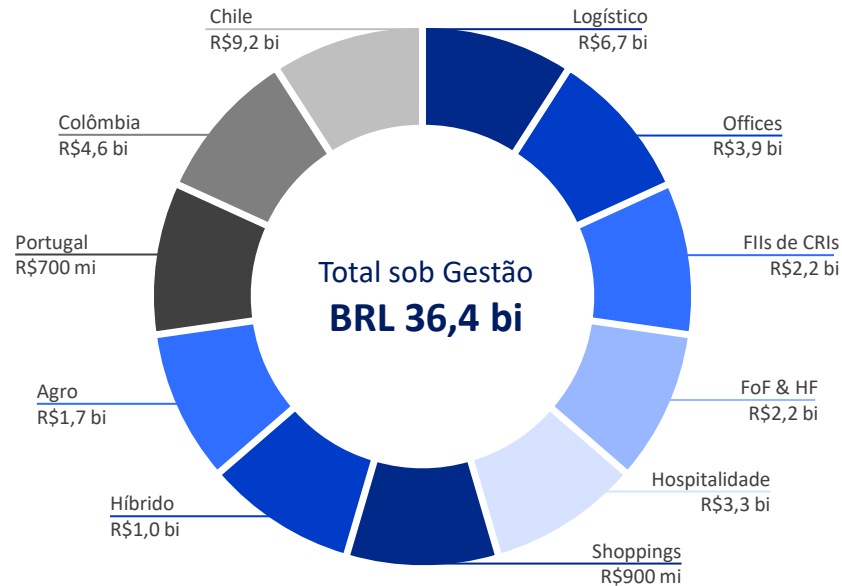
Nota 1: lock-up de negociação de 5 anos (com extensão possível de 2 anos). Nota 2: Número de ativos/quartos pode variar conforme tamanho da oferta
QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

Liderança no Mercado Imobiliário: Mais de R\$36 bilhões sob gestão

Atuação no Mercado Imobiliário



Premiações BTG Gestora Imobiliária

Hotelaria

Prêmio Master Imobiliário
Soluções Financeiras – HTMX



Melhor Operação Hoteleira
do Ano – SAHIC 2025

SAHIC

BTG Pactual Gestora Imobiliária

TOP 1 FIs Ranking –
HTMX InfoMoney-Ibmec
2018

InfoMoney

EuroMoney Melhor Gestor Real
Estate Brasil e Latam: 2022 e 2024



TOP 3 FIs Ranking -
BCFF InfoMoney-Ibmec
2020

InfoMoney

Ranking Anbima
Maior Gestor de FIs



Prêmio Master Imobiliário
Reposicionamento FII – BTLG



Fitch “Excelente”



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

Experiência Hoteleira Internacional



Europa - Portugal



Fasano Oitavos
(Cascais)



Intercontinental Éden
(Cascais)

BTG Pactual é gestor de 2 propriedades de luxo, inclusive o primeiro Fasano de Portugal

Brasil



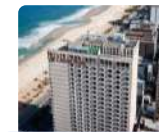
Fairmont Copacabana
(Rio de Janeiro - RJ)



Pullman V. Olímpia
(São Paulo - SP)



Pullman Ibirapuera
(São Paulo - SP)



Sofitel Ipanema
(Rio de Janeiro - RJ)



Novotel Curitiba Batel
(Curitiba - PR)



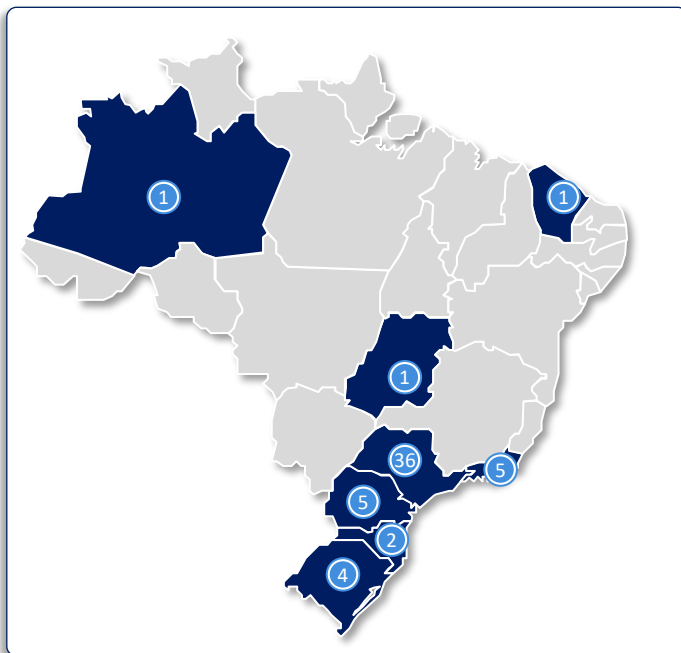
Pullman Guarulhos
(Guarulhos - SP)

54 Ativos Hoteleiros no território nacional

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

Maior Portfólio de Ativos Hoteleiros do Brasil



Maior Gestão de Ativos Hoteleiros do Brasil

54 Hotéis e **4.156** Quartos

13 Cidades em **8** Estados

18 Bandeiras Hoteleiras

875mil Noites vendidas no ano

R\$3,3bi Total de Ativos

R\$1,0bi PL FIIs Listados



Proprietário e Gestor

Governança
Direcionamento Estratégico
Gestão de Portfólio



Administradores

Gestão Operacional
Relações Comerciais



Bandeiras

Reputação da Marca
Padrões da Marca
Orçamento

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

AGENDA



MERCADO FIIs



MERCADO DE HOTELARIA



TESE DE INVESTIMENTO



GESTÃO BTG PACTUAL



VISÃO GERAL DO FUNDO



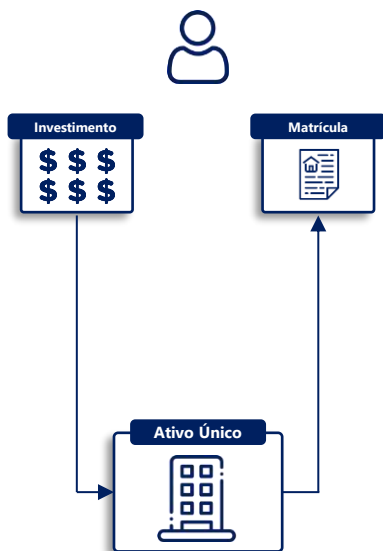
Novotel Morumbi

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

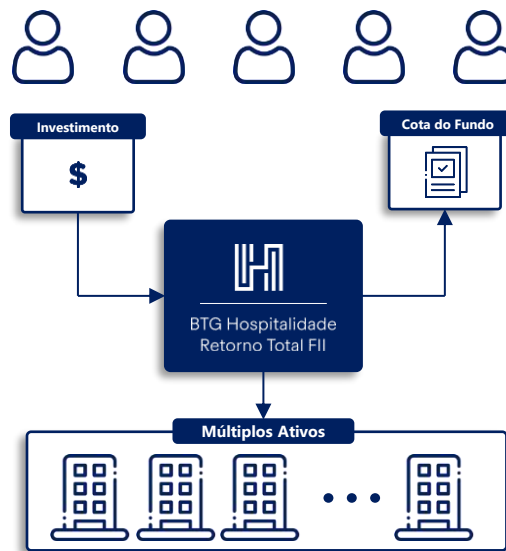
Funcionamento dos FIIs

Investimento Imobiliário em Tijolo



Restrições de **Liquidez** do Mercado

Fundos de Investimento Imobiliário



Diversificação do Portfólio: Participação em múltiplos ativos



Liquidez e Agilidade: Negociação em Balcão organizado com baixa volatilidade



Renda: Conversão de 95% do Lucro em Dividendos



Cotização: Menor aporte de Capital para investimento em imóveis



Gestão: Especialista no setor dedicado a selecionar e gerir imóveis

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Categorias de FIIs e Investidores

Classes de Fundos



Tijolo

Ativos físicos: galpões, escritórios e torres corporativas, hotéis, prédios, terrenos etc.

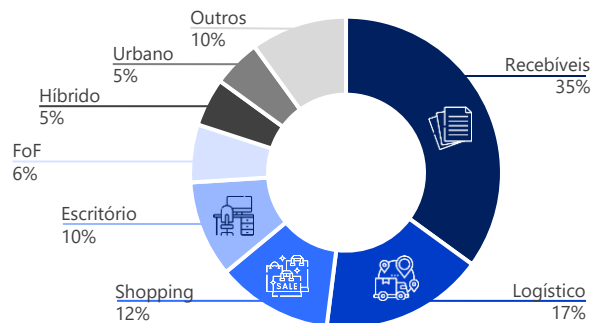


Papel

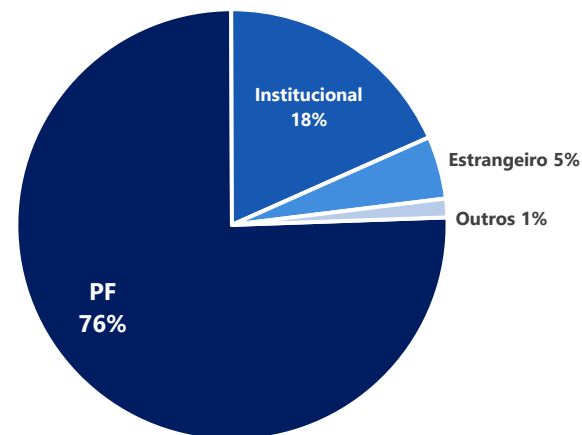
Ativos financeiros: recebíveis (CRIs) e participações em outros fundos (Fundo de Fundos).

Representatividade por Classe (% Valor

Patrimonial)



Perfil dos Investidores (Volume)



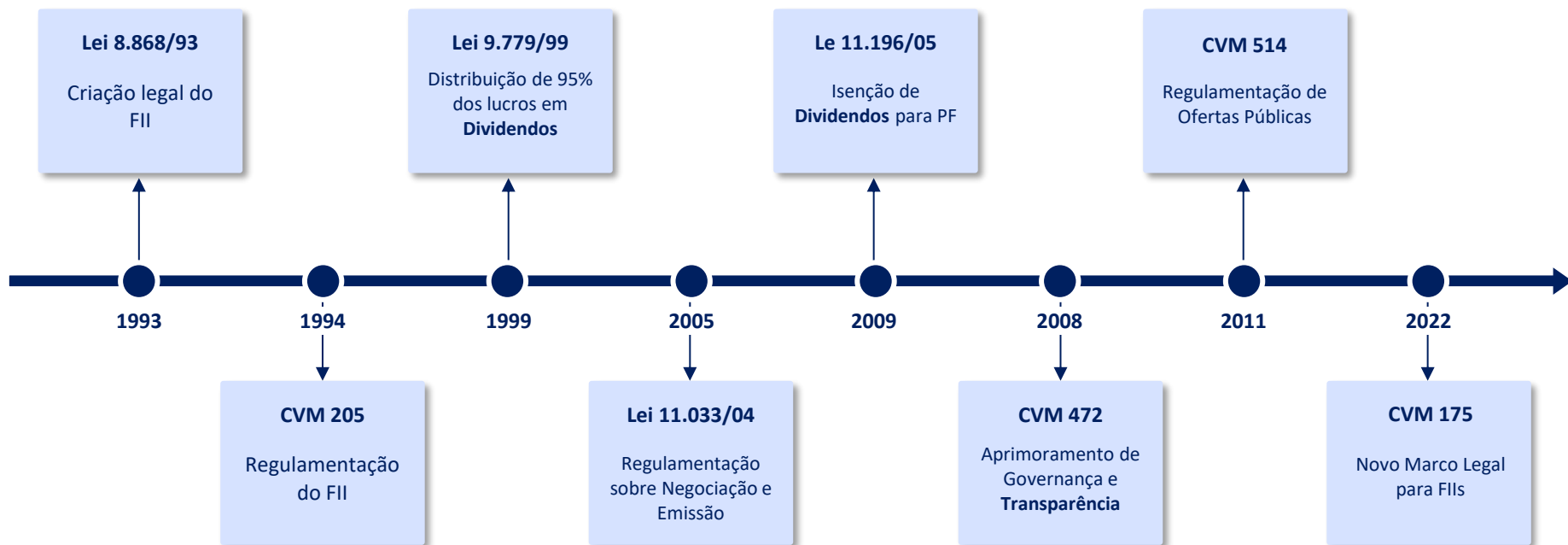
Resolução 4.963 promoveu padronização no setor e rigorosos parâmetros de governança

Nota: Classes considerando fundos listados em bolsa com negociação média acima de R\$50k/dia. Fonte: B3, BTG Pactual Equity Research

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Principais Marcos Legislativos

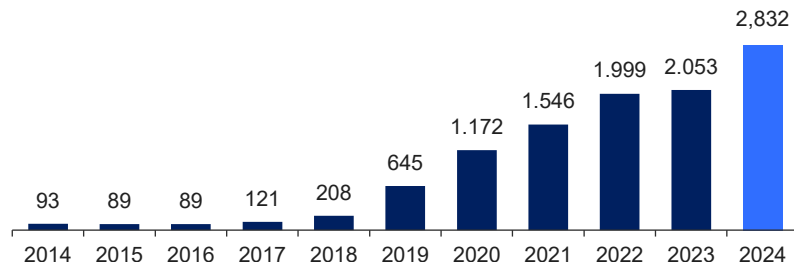


ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

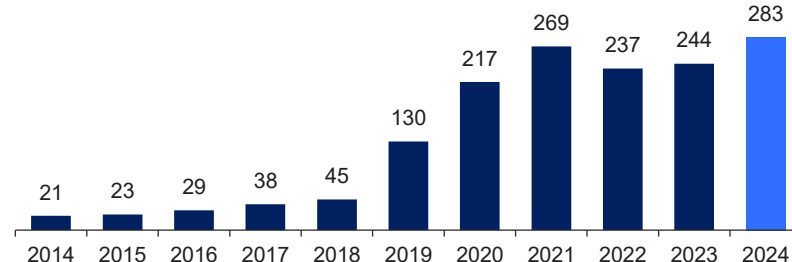
Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Evolução dos FIIs

Número de Investidores (milhares)



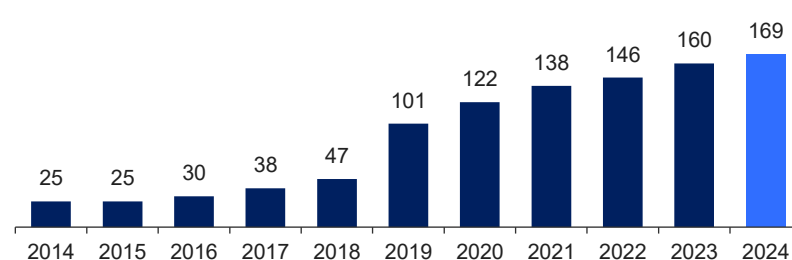
Negociação Diária (R\$ mi)



Número de Fundos Registrados



Valor de Mercado (R\$ bi)



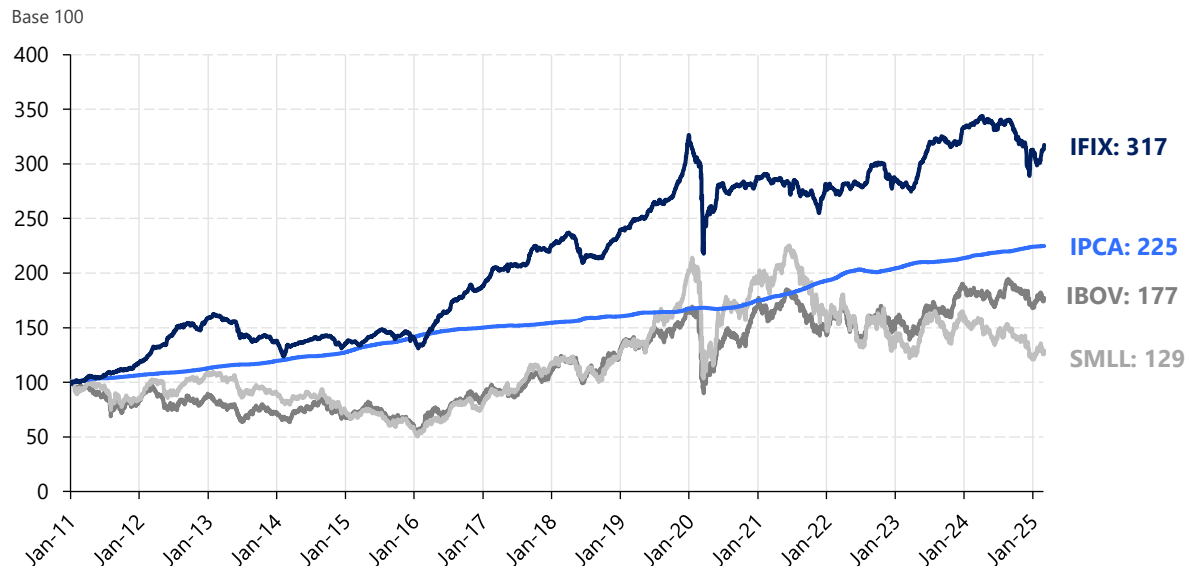
Fonte: B3

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Rentabilidade Histórica do IFIX

Valorização Patrimonial



IFIX



O IFIX é uma carteira teórica com os **FII's mais negociados** na B3

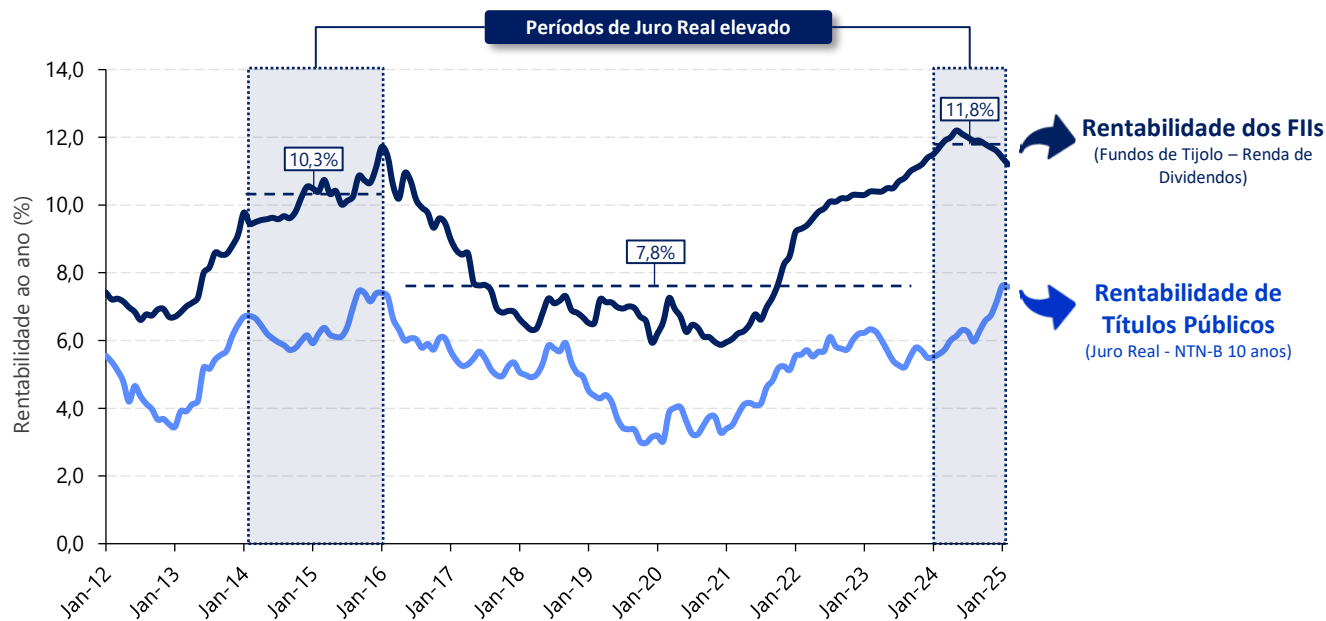
Fonte: Economática, B3. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Característica Defensiva dos FIIs

Rentabilização Defensiva



Ativo Defensivo

Renda de Dividendos dos FIIs
supera Juros Reais mesmo em
momentos econômicos adversos

Fonte: B3, BTG Pactual Equity Research, Anbima. A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

AGENDA



MERCADO FIIs



MERCADO DE HOTELARIA



TESE DE INVESTIMENTO



GESTÃO BTG PACTUAL



VISÃO GERAL DO FUNDO



Pullman Vila Olímpia

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado de Hotelaria

O Negócio Hoteleiro

Fontes de Receita



Atores na Operação do Hotel



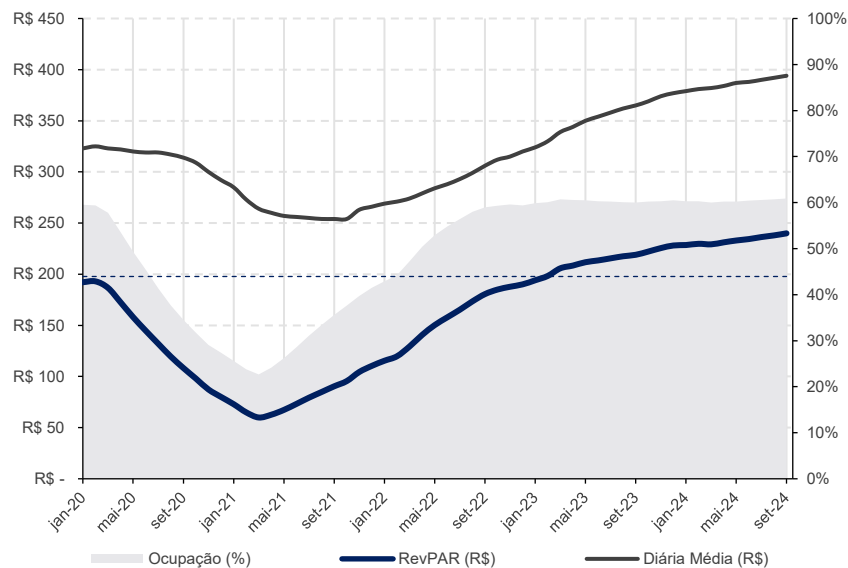
Nota 1: RevPAR – "Revenue per Available Room" – é o produto entre Ocupação e Diária média. Uma métrica usual do setor.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado de Hotelaria

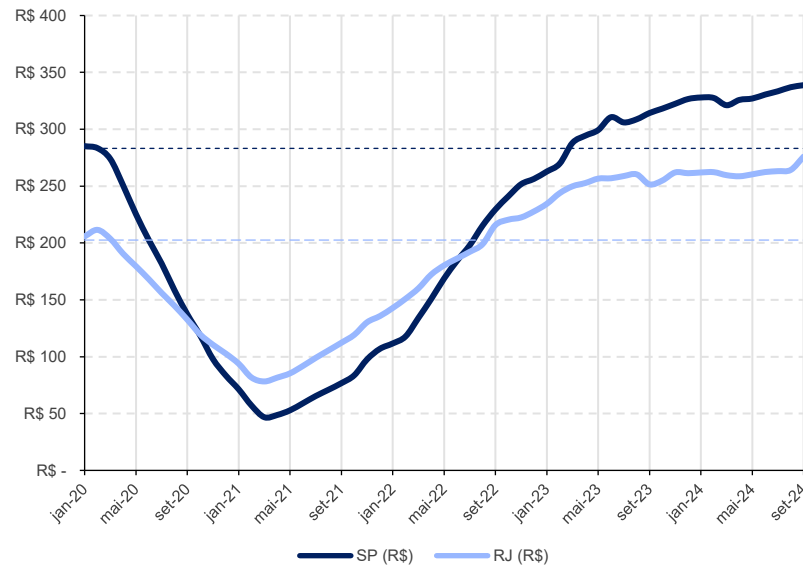
Desempenho Histórico – Recuperação pós-pandemia

Evolução de Indicadores Operacionais (Brasil)



..... Níveis Pré-pandemia (2019)

Evolução de RevPAR por Estado



Fonte: pesquisa FOHB e HotellInvest. Dados em termos reais e média móvel 12 meses. Considerando a média do Estado sem distinção de segmento.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

AGENDA



MERCADO FIIs



MERCADO DE HOTELARIA



TESE DE INVESTIMENTO



GESTÃO BTG PACTUAL



VISÃO GERAL DO FUNDO



Pullman Guarulhos

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Tese de Investimento

Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

Resiliência

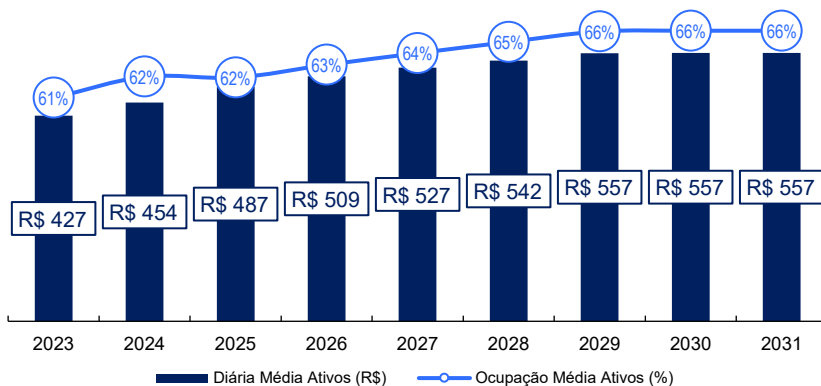
Rentabilidade

Diversificação

Gestão Referência

Ativos alvo com amplo histórico e indicadores resilientes

Métricas Operacionais dos Ativos Alvo



Crescimento de Diárias Médias



Recuperação completa dos níveis de pandemia



Fortalecimento do setor corporativo em SP

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Tese de Investimento

Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

Resiliência

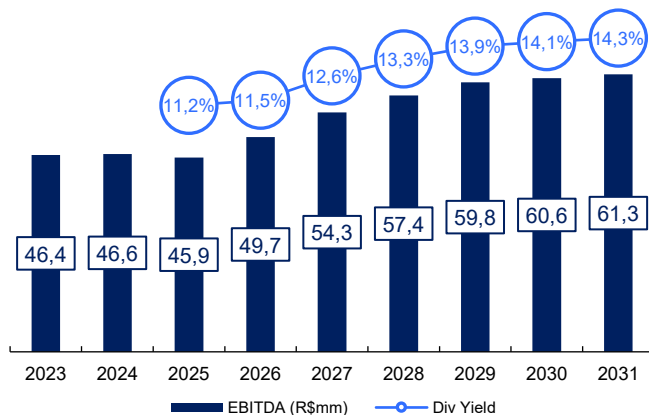
Rentabilidade

Diversificação

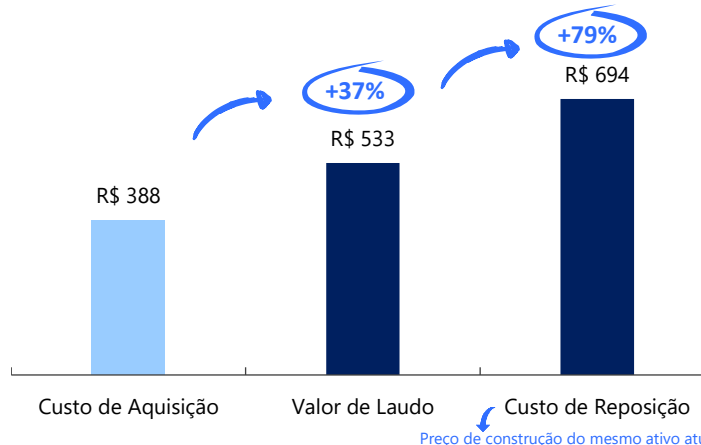
Gestão Referência

Portfólio estruturado apresenta combinação de renda recorrente e valorização dos ativos alvo

Rentabilização do Patrimônio



Valorização do Patrimônio (R\$m)



TIR Alvo da Oferta

20%

Em 5 anos

Ativos Operacionais

Investimento no início,
sem curva de obras

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Tese de Investimento

Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

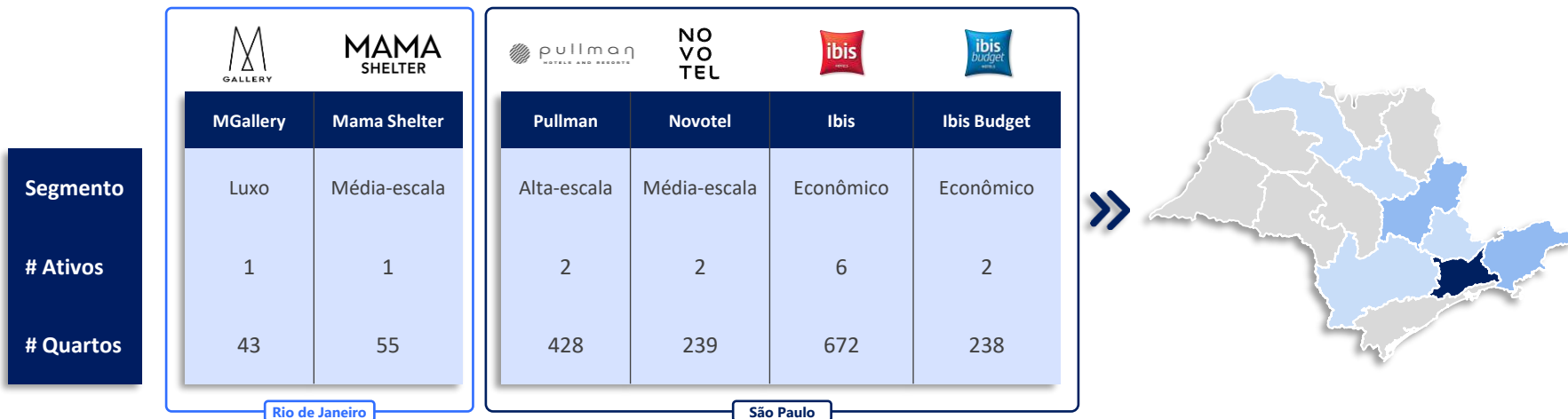
Resiliência

Rentabilidade

Diversificação

Gestão Referência

Diversificação em diversos níveis: (i) marcas; (ii) segmentos; e (iii) cidades.



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Tese de Investimento

Portfólio hoteleiro com renda estabilizada com Gestão BTG Pactual e HotelInvest

Resiliência

Rentabilidade

Diversificação

Gestão Referência

Pioneirismo e liderança no mercado hoteleiro

Experiência

[B]³

1º FII de Hospitalidade no Brasil

2007

Ano do IPO HTMX11

Hotel
Maxinvest
HTMX11[B]³

Reposicionamento de Portfólio Estressado

+3.0x

Valorização do Patrimônio BTH11

BTHI 11
FII BTG Pactual Hotéis

Escala

btg

pactual

Maior Portfólio Hoteleiro do Brasil

54 Ativos 4.156 Quartos

btg

pactual

Maior Gestora Imobiliária do Brasil

R\$36 bi

Sob Gestão

Resultado

MASTER
IMOBILIÁRIO

HTMX11 - Melhor Solução Financeira

Prêmio Master Imobiliário

[B]³

HTMX11 - FII com Maior Dividend Yield

B3

EUROMONEY
AWARDS FOR EXCELLENCE

BTG Pactual - Melhor Gestora Imobiliária

EuroMoney Awards

SAHIC

Operação Hoteleira do Ano

SAHIC 2025

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Destaques do Investimento

14

Hotéis

20%

TIR Esperada

11,2% | 14,3%

Renda Anual de Dividendos
Início | Final

5 anos (+2)

Prazo Definido



Portfólio maduro e **gerador de renda**, **ágil** para surfar a recuperação do setor.



Produto **baixo risco**: receita contratada e portfólio **diversificado** em (i) marcas; (ii) segmentos; e (iii) cidades.



Segmento imobiliário com **resiliência** em períodos de juros elevados.



Investimento em Tijolo, **sem ativos securitizados**, estruturado para acomodar a Resolução 4.963.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

AGENDA



MERCADO FIIs



MERCADO DE HOTELARIA



TESE DE INVESTIMENTO



GESTÃO BTG PACTUAL



VISÃO GERAL DO FUNDO



Ibis Budget Paraíso

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

BTG Pactual – Lideranças em Gestão Imobiliária



Rubens Henriques

Asset Management CEO
+20 anos de experiência



Michel Wurman

Managing Partner - Real Estate
+25 anos de experiência



Fernando Crestana

Associate Partner – Illiquid Assets
+20 anos de experiência



Caio Adelfo

Director – Illiquid Assets
+15 anos de experiência

Experiências



Formação



Harvard
Business
School



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

HotellInvest – Mais de 10 anos de parceria e co-gestão com BTG Pactual

CONSELHO



Diogo Canteras

Sócio Fundador

+30 anos de experiência

Idealizador do HTMX

Membro HAMA¹



Cristiano Vasques

Sócio Consultoria

+20 anos de experiência

*+400 Estudos de Mercado
e Projetos de Planejamento
Turístico no Estado*



Marta Amaral

Sócia Gestão

+20 anos de experiência

+20 hotéis sob gestão

Membro HAMA¹



Thais Perfeito

Sócia Gestão

+15 anos de experiência

+30 hotéis sob gestão

Membro HAMA¹

FORMAÇÃO



PUC-SP



Erasmus
University
Rotterdam



Nota 1: "Hotel Asset Managers Association"

Gestão BTG Pactual

HotellInvest – Maior Gestora de Ativos Hoteleiros da América Latina

Experiência

Consultoria

+20 Especialistas
Atuação em 14 Países
+700 Projetos de Consultoria

Gestão de Ativos

65 Hotéis sob gestão
+R\$ 3,6bi em ativos



Carteira com os principais agentes

ROSEWOOD
HOTELS & RESORTS

IHG[®]
HOTELS & RESORTS

ACCOR
HOTELS

Atlantica
Hotels

Casos de Sucesso

HTMX11

Participação em 21 Hotéis
785 Quartos
Vencedor Prêmio Master Imobiliário
Rentabilidade de 147% em 3 anos

BTHI11

Participação em 14 Hotéis
1.046 Quartos
Reposicionamento do Fundo

Único membro sul-americano do HAMA
("Hotel Asset Managers Association")

+7 mil Quartos

+4 mil Investidores

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

BTHI – Reposicionamento BTG Pactual – Maior veículo Hoteleiro da B³

Estrutura

Valor Patrimonial R\$ 581 mi

Total de Hotéis 14 hotéis

Total de Quartos 1.046 quartos

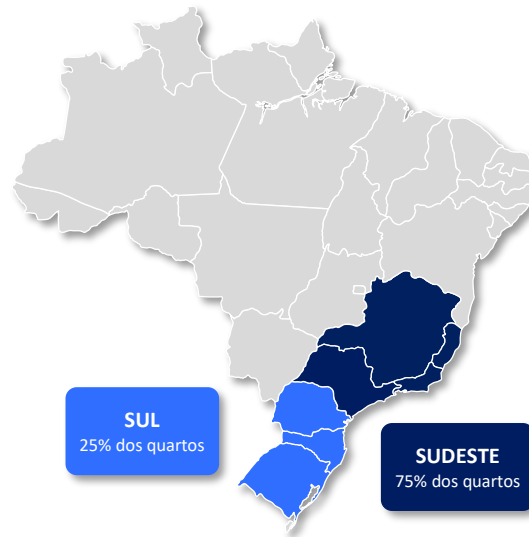
Cotistas 1.268



Estratégia de Reposicionamento dos Ativos

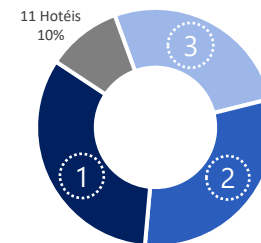


Portfólio



Destaques

Resultado do FII por Ativo



- 1 Pullman Ibirapuera – 32.8%
- 2 Ibis Expo – 30.2%
- 3 Ibis Paraíso – 26.6%

Pullman
Ibirapuera

Ibis Expo

Ibis Budget
Paraíso

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

HTMX – Primeiro veículo Hoteleiro da B3

Estrutura

Valor Patrimonial R\$ 419 mi

Total de Hotéis 21 hotéis

Total de Quartos 785 quartos

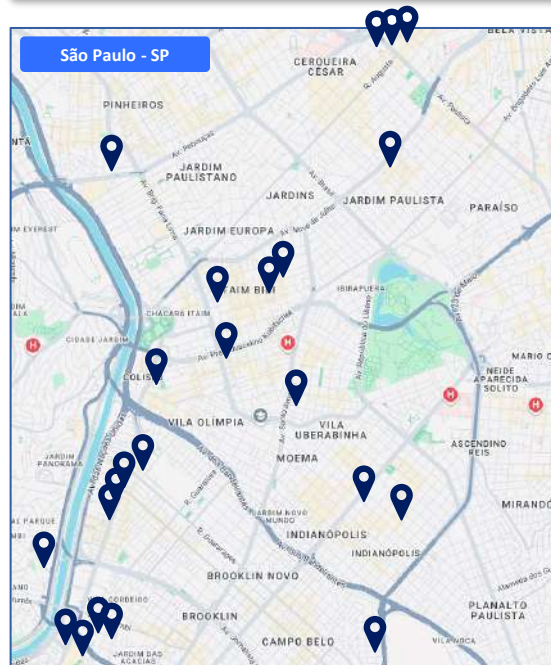
Cotistas 37.443

Geração de Valor através da Reciclagem de Ativos

1338 Quartos Adquiridos
Cap Entrada: 12,0%563 Quartos Vendidos
Cap Saída: 5,8%Redução de
Cap Rate

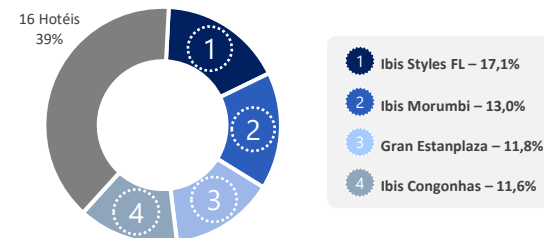
73% Ganho de Capital (média 2023-24)

Portfólio



Destaques

Resultado do FII por Ativo



HTMX na mídia

HTMX11 anuncia pagamento de dividendos; valor é o maior em 12 anos. Confira

HTMX11 entrega 52,8% de retorno aos cotistas em 12 meses

HTMX11: fundo imobiliário capta R\$ 208,47 milhões; veja quantos cotistas participaram

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

HTMX – Performance da Gestora no Segmento



Crescimento real de dividendos



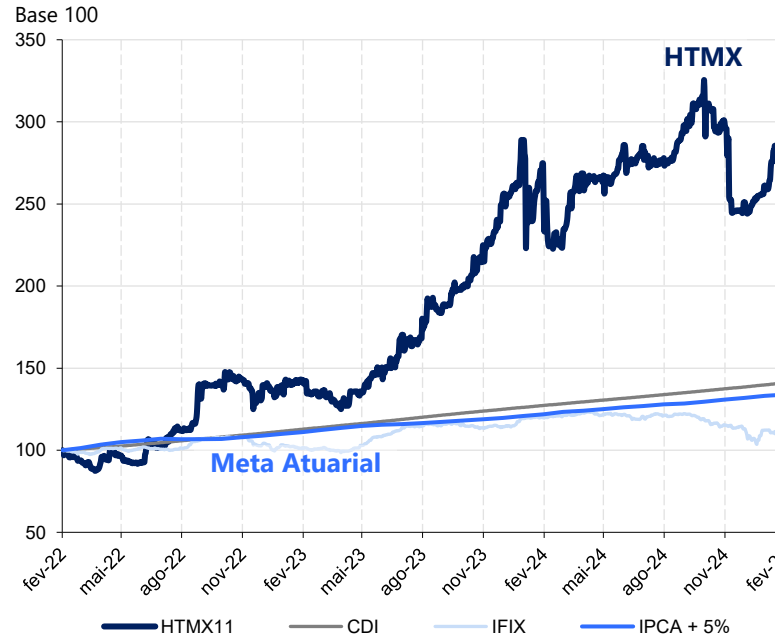
Mais líquido FII Hoteleiro do mercado



Supera o IFIX em todas as janelas de avaliação

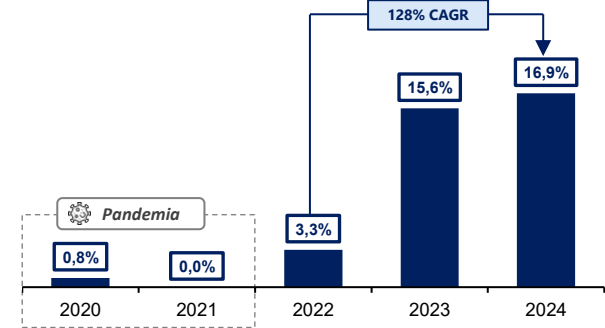
Retorno Total

(Valorização da Cota + Dividendos)



Renda de Dividendos

(% a.a.)



Rentabilidade

	12M	24M	36M
HTMX11	40,7%	133,2%	162,8%
Meta Atuarial	11,1%	21,9%	33,9%
CDI	12,8%	27,4%	41,2%
IFIX	1,1%	19,6%	7,1%

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

Veículos da Franquia Hoteleira

BTG Hospitalidade Retorno Total – BTHR11



BTG Hospitalidade
Retorno Total FII

Negociação: Listado em Bolsa com Lock-Up

Mandato: Renda hoteleira estável

Prazo: 5 anos (+2 extensão)

Região: SP e RJ

BTG Hotéis – BTHI11



BTHI 11

FII BTG Pactual Hotéis

Negociação: Listado em Bolsa

Mandato: Renda hoteleira estável

Prazo: Indeterminado

Região: Sul e Sudeste

Hotel MaxInvest – HTMX11



Negociação: Listado em Bolsa

Mandato: Ativismo em Condo-hotéis

Prazo: Indeterminado

Região: São Paulo - SP

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

Processo de Decisão do Gestor



Reavaliação periódica do portfólio de propriedades com objetivo de maximização de valor para o investidor

Comitê de Investimento

Com a **diligência concluída**, o comitê de investimentos aprecia e aprova oportunidades destacadas



Diligência

Avaliação preliminar em comitê de investimentos, e, operações pré-selecionadas são objeto de diligência técnica multidisciplinar (jurídica, engenharia, ambiental, contábil e tributária)



Avaliação

Avaliação das **oportunidades** e seleção de acordo com a política de investimentos e estratégia da gestora. Decisão baseada nas principais tendências do setor



Originação

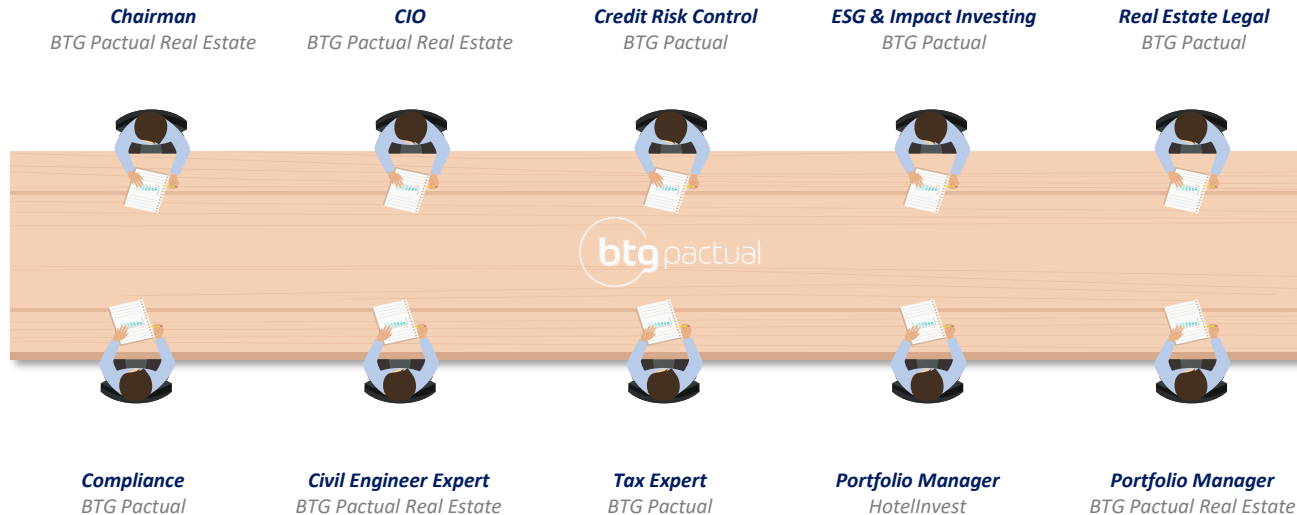
Profissionais estruturam transações por meio das **redes de relacionamento** com proprietários, gestores, corretores especializados e demais agentes do setor imobiliário



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão BTG Pactual

Comitê de Investimento



Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas e aprovadas por comitê com longa experiência nos mercados financeiro, crédito e imobiliário.

Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG Pactual, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas.

Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto).

AGENDA



MERCADO FIIs



MERCADO DE FIIs



TESE DE INVESTIMENTO



GESTÃO BTG PACTUAL



VISÃO GERAL DO FUNDO



Novotel São José dos Campos

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo

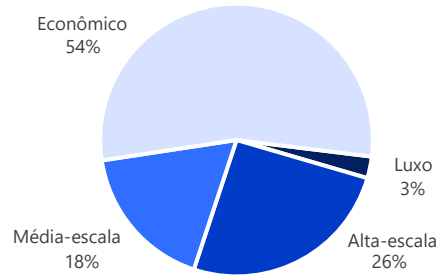
Estruturação do Portfólio

Diversificação
de **Escopo**

4 Segmentos

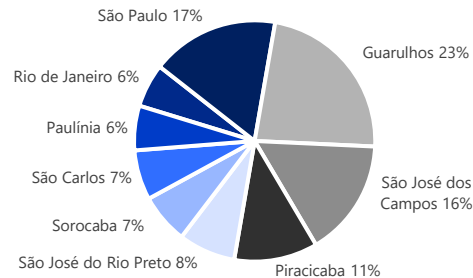
Segmento

por quarto

Diversificação
Geográfica9 Cidades,
incluindo capitais

Cidade

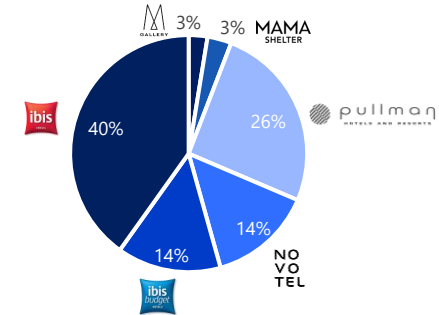
por quarto

Diversificação
de **Marcas**

6 Bandeiras

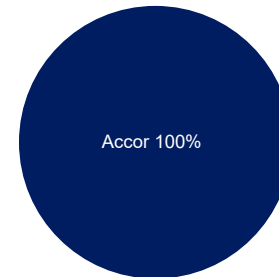
Bandeira

por quarto

Experiência em
gestão hoteleira

Administradora

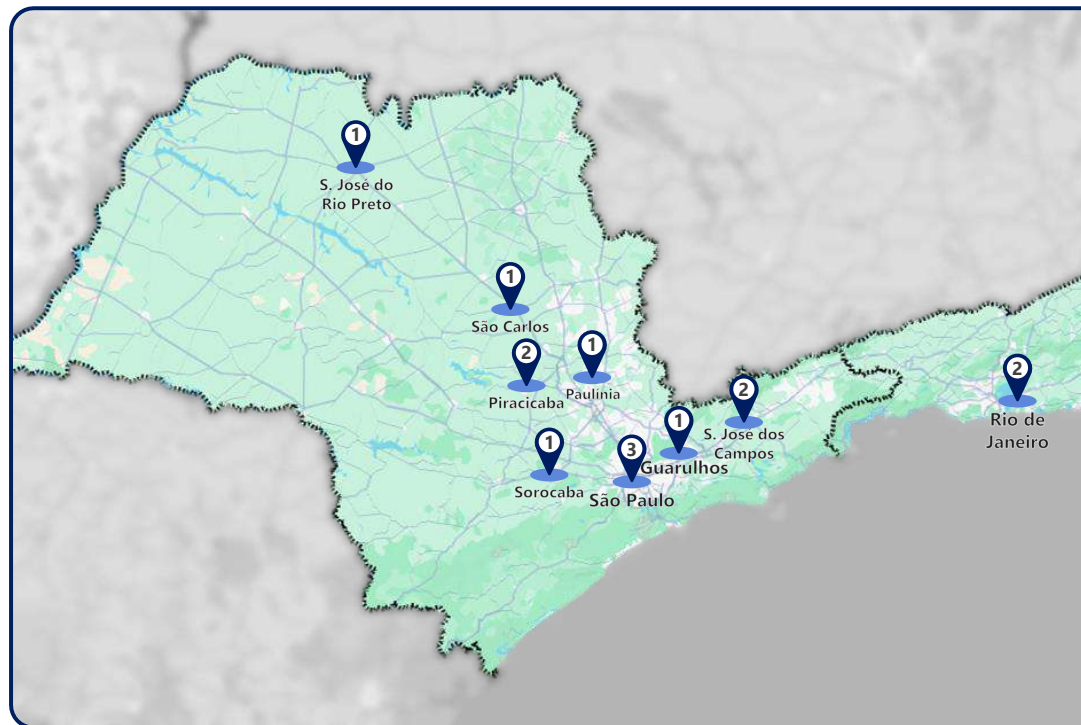
por quarto



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo

Localização do Portfólio – SP e RJ



MGallery Santa Teresa



Mama Shelter Santa Teresa



Pullman Guarulhos

Pullman Vila Olímpia



Novotel Morumbi

Novotel São José dos Campos



Ibis SJC Dutra

Ibis Piracicaba

Ibis Sorocaba

Ibis São José do Rio Preto

Ibis São Carlos

Ibis Paulínia



Ibis Budget São Paulo Paraíso

Ibis Budget Piracicaba

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo

Iniciativas ESG

Sistemas de Controle



Plataforma “GAIA” com controles de métricas de sustentabilidade na operação

Fluxos de dados	Contas	Tipo de Dados	UM
Água Comprada (1)			
Água	1	Utilização Custo	m³/3 BRL

Interface do Sistema GAIA

Certificações



Retirada de Certificado Internacional de Energia Renovável (“REC Standard”)



Parcerias



Parceria com a “Food to Save” para evitar o desperdício e reaproveitar alimento



Conformidade com Padrões ESG Internacionais



Diretivas de Relatórios de Sustentabilidade Corporativa
“Corporate Sustainability Reporting Directive”



O CSRD é uma estrutura internacional de informes que exige maiores níveis de **rigor, qualidade, transparência, consistência e confiabilidade** nos relatórios de sustentabilidade e governança das empresas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: MGallery Santa Teresa

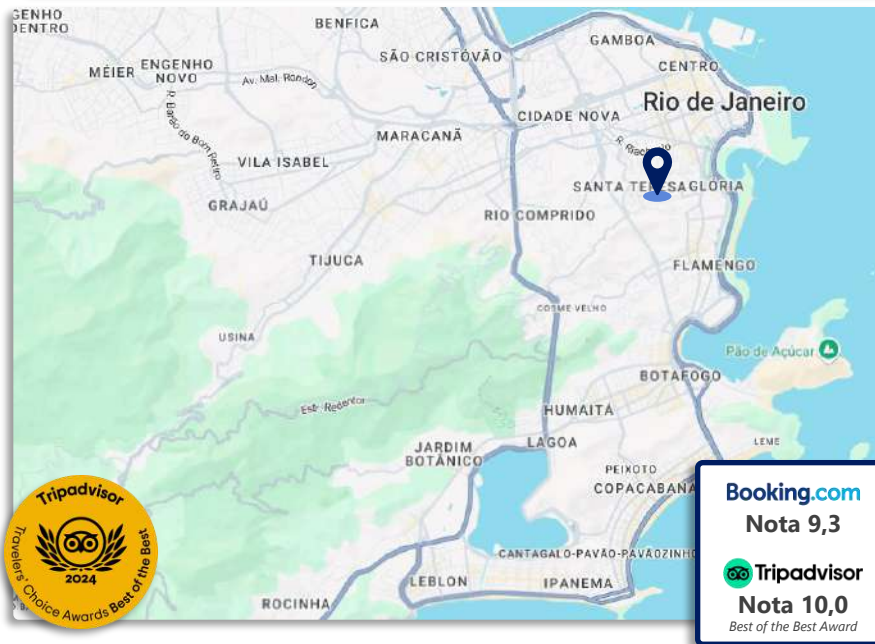
Aquisição de 43 quartos em Hotel de Luxo no Rio de Janeiro

Características

Unidades Empreendimento	43 Unidades (100% part.)
Segmento	Luxo
Diária Média – Média 2024	R\$ 1.973
Ocupação – Média 2024	40%



Rio de Janeiro – RJ



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Pullman Guarulhos

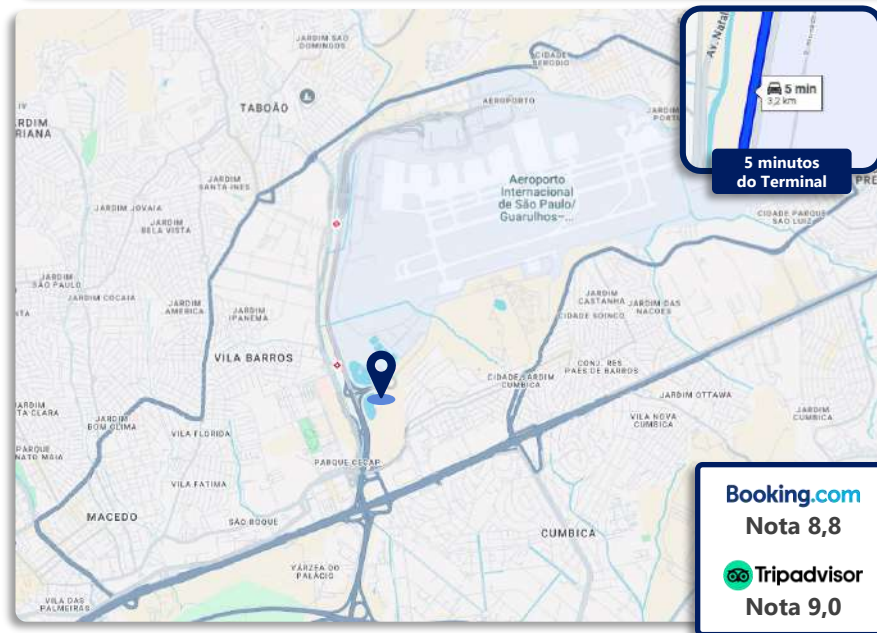
Aquisição de 385 quartos em Hotel Alta-escala, a 5 minutos do Aeroporto Internacional de Guarulhos

Características

Unidades Empreendimento	385 Unidades (100% part.)
Segmento	Alta-escala
Diária Média – Média 2024	R\$ 550
Ocupação – Média 2024	76%



Guarulhos – SP



Booking.com
Nota 8,8

Tripadvisor
Nota 9,0

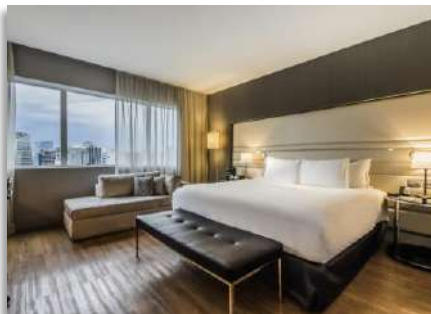
ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Pullman Vila Olímpia

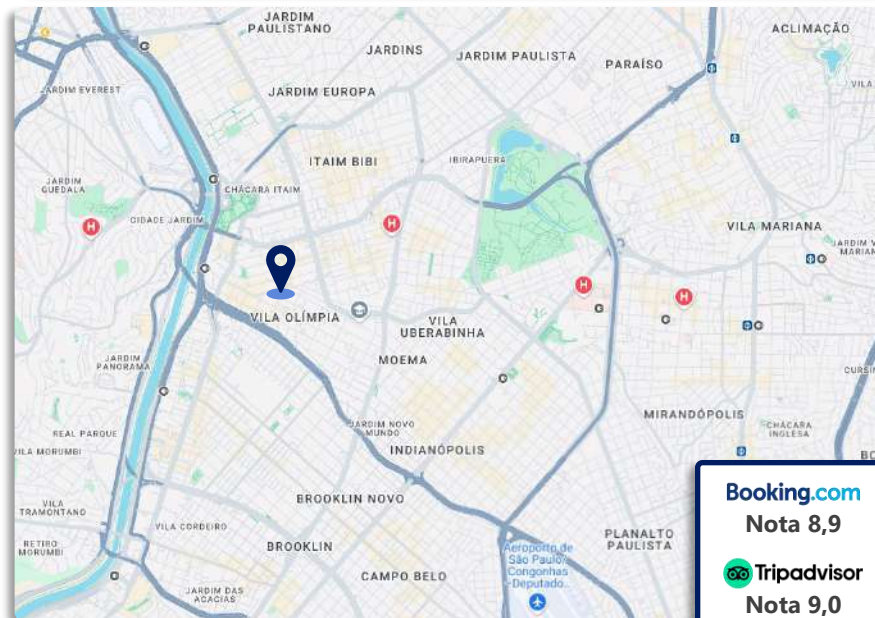
Aquisição de 43 quartos em Hotel Alta-escala em Zona Nobre da Capital Paulista

Características

Unidades Empreendimento	173 Unidades (25% part.)
Segmento	Alta-escala
Diária Média – Média 2024	R\$ 1.102
Ocupação – Média 2024	64%



São Paulo – SP



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Novotel Morumbi

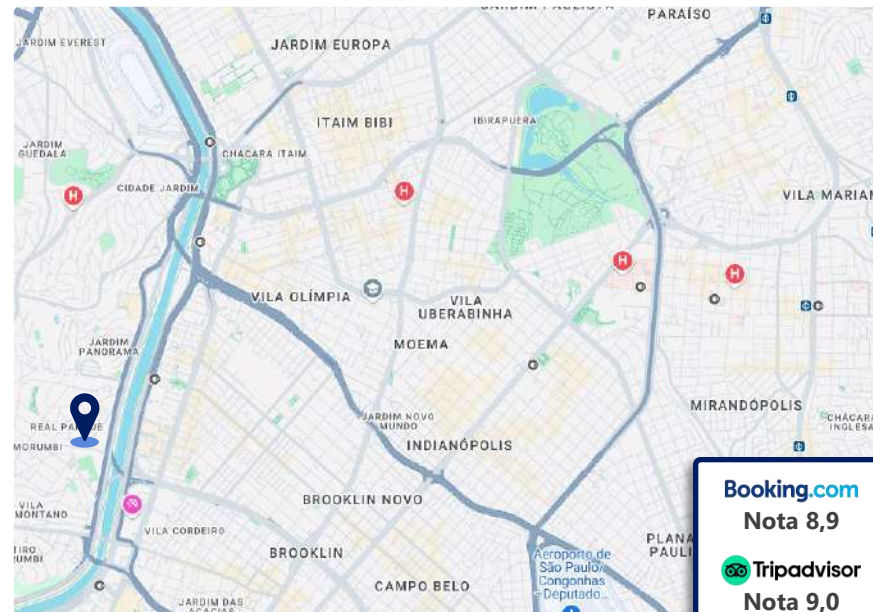
Aquisição de 95 quartos em Hotel referência em Zona Nobre da Capital Paulista

Características

Unidades Empreendimento	189 Unidades (50% part.)
Segmento	Média-escala
Diária Média – Média 2024	R\$ 643
Ocupação – Média 2024	77%



São Paulo – SP



Booking.com
Nota 8,9

Tripadvisor
Nota 9,0

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis Budget São Paulo Paraíso

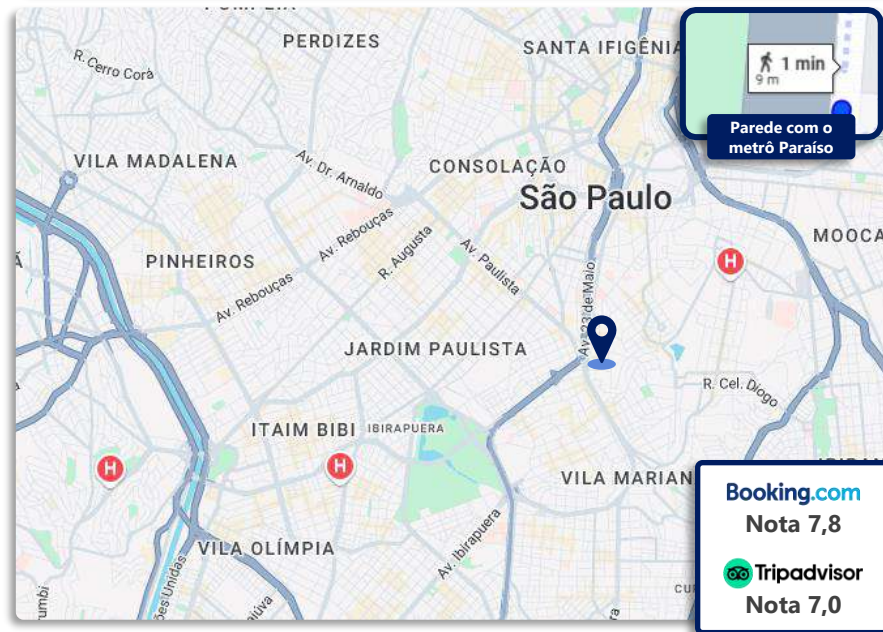
Aquisição de 150 quartos na estação Paraíso do metrô

Características

Unidades Empreendimento	300 Unidades (50% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 316
Ocupação – Média 2024	70%



São Paulo – SP



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Novotel São José dos Campos

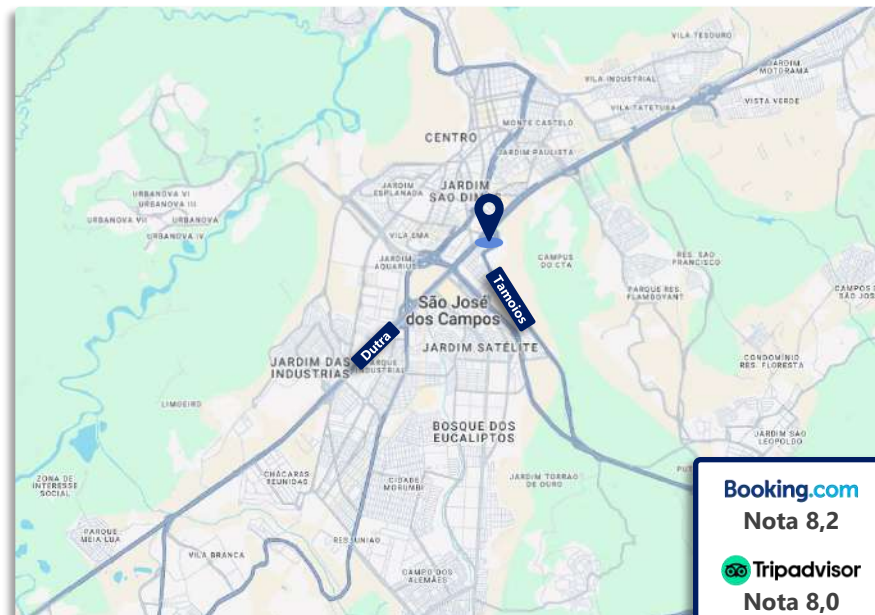
Aquisição de 144 quartos na Rod. Presidente Dutra com Rod. dos Tamoios em São José dos Campos

Características

Unidades Empreendimento	144 Unidades (100% part.)
Segmento	Média-escala
Diária Média – Média 2024	R\$ 345
Ocupação – Média 2024	56%



São José dos Campos – SP



Booking.com
Nota 8,2

Tripadvisor
Nota 8,0

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis São José dos Campos Dutra

Aquisição de 144 quartos na Rod. Presidente Dutra com Rod. dos Tamoios em São José dos Campos

Características

Unidades Empreendimento	120 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 213
Ocupação – Média 2024	65%



São José dos Campos – SP



Booking.com
Nota 8,2

Tripadvisor
Nota 7,0

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis Piracicaba

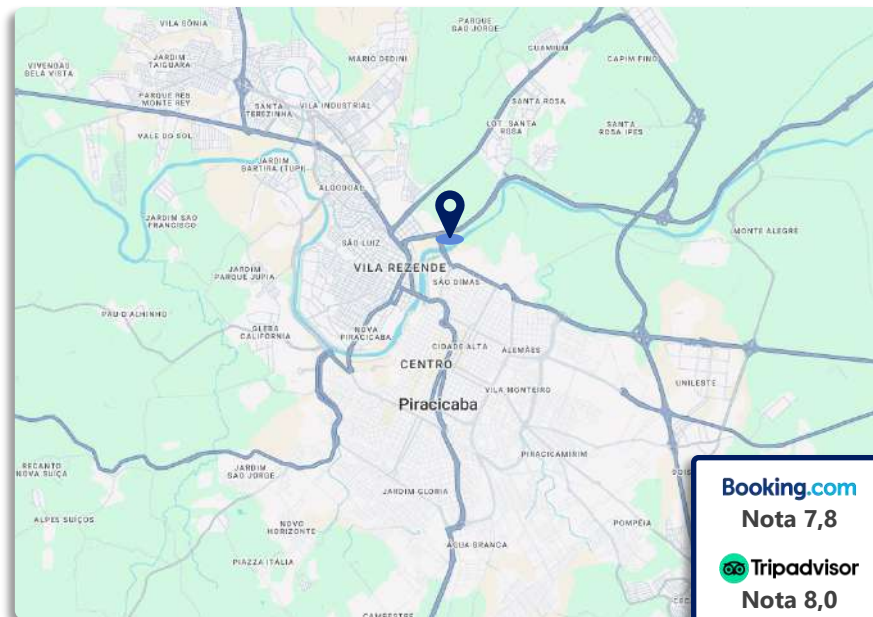
Aquisição de 100 quartos em Piracicaba

Características

Unidades Empreendimento	100 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 234
Ocupação – Média 2024	61%



Piracicaba – SP



Booking.com
Nota 7,8

Tripadvisor
Nota 8,0

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis Budget Piracicaba

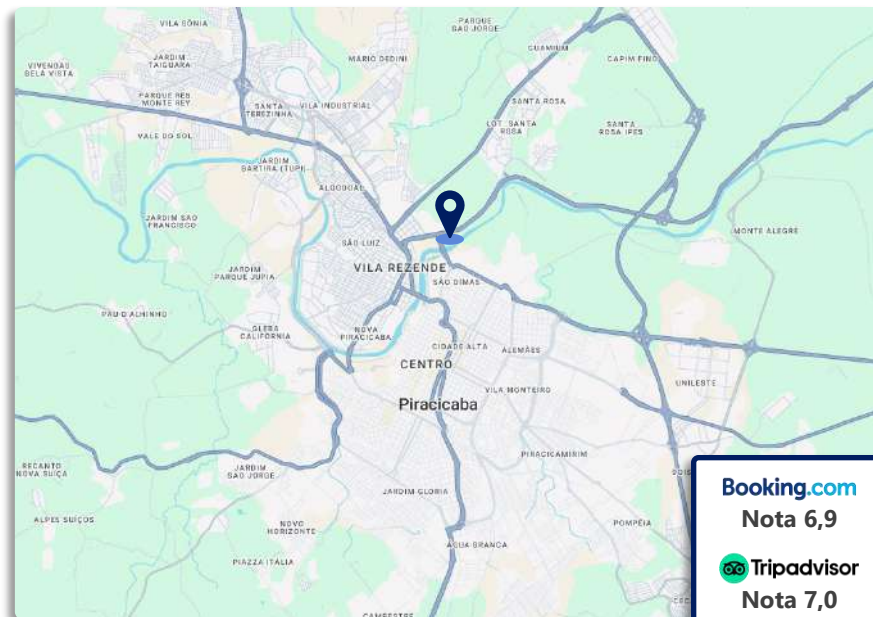
Aquisição de 88 quartos em Piracicaba

Características

Unidades Empreendimento	88 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 171
Ocupação – Média 2024	62%



Piracicaba – SP



Booking.com
Nota 6,9

Tripadvisor
Nota 7,0

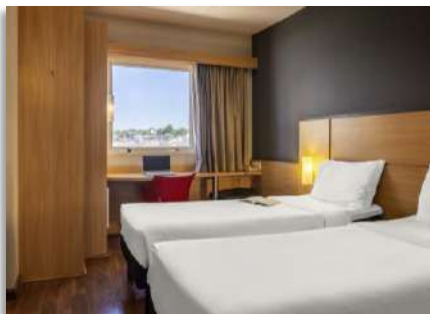
ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis São José do Rio Preto

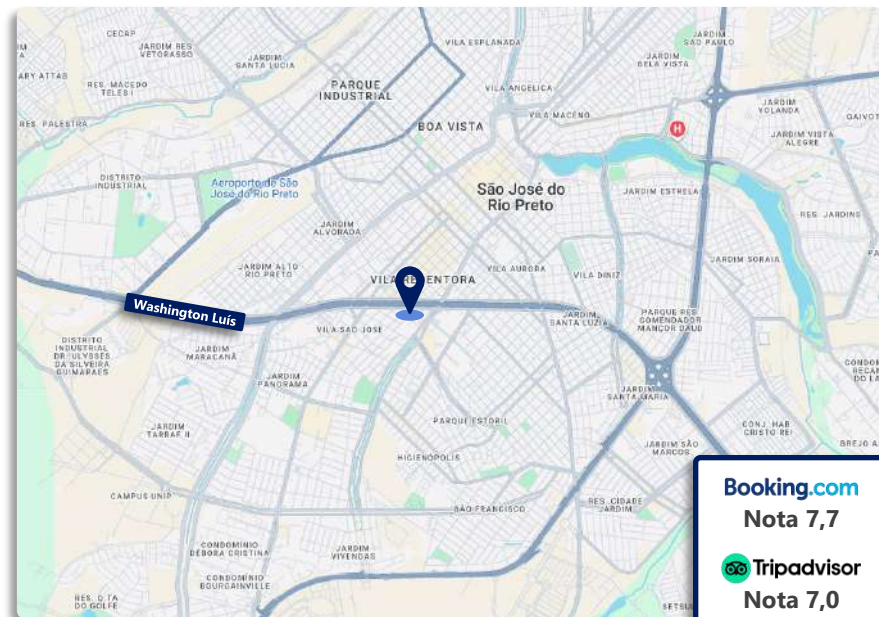
Aquisição de 128 quartos em São José do Rio Preto na Rod. Washington Luís

Características

Unidades Empreendimento	128 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 211
Ocupação – Média 2024	56%



São José do Rio Preto – SP



Booking.com
Nota 7,7

Tripadvisor
Nota 7,0

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis Sorocaba

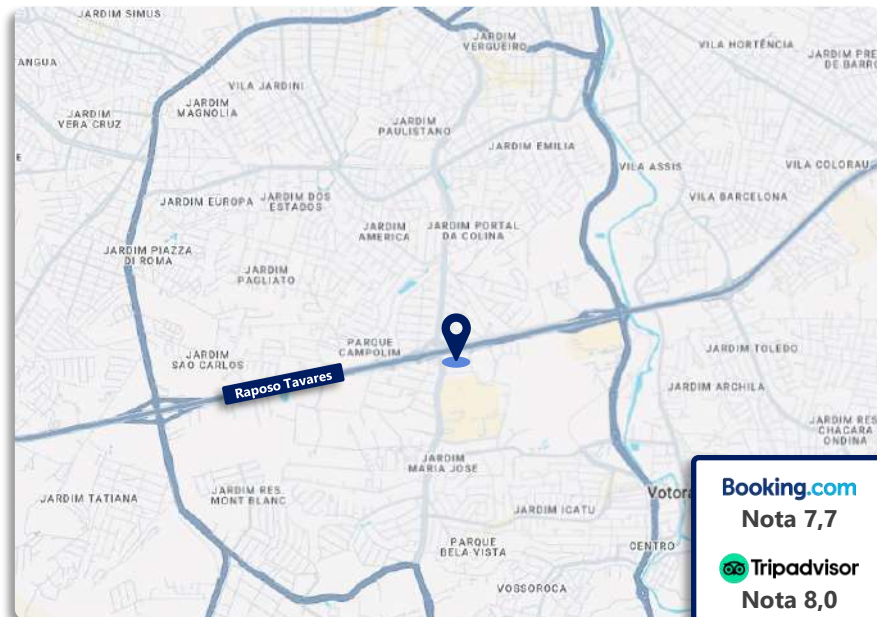
Aquisição de 112 quartos em Sorocaba na Rod. Raposo Tavares

Características

Unidades Empreendimento	112 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 259
Ocupação – Média 2024	62%



Sorocaba – SP



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis São Carlos

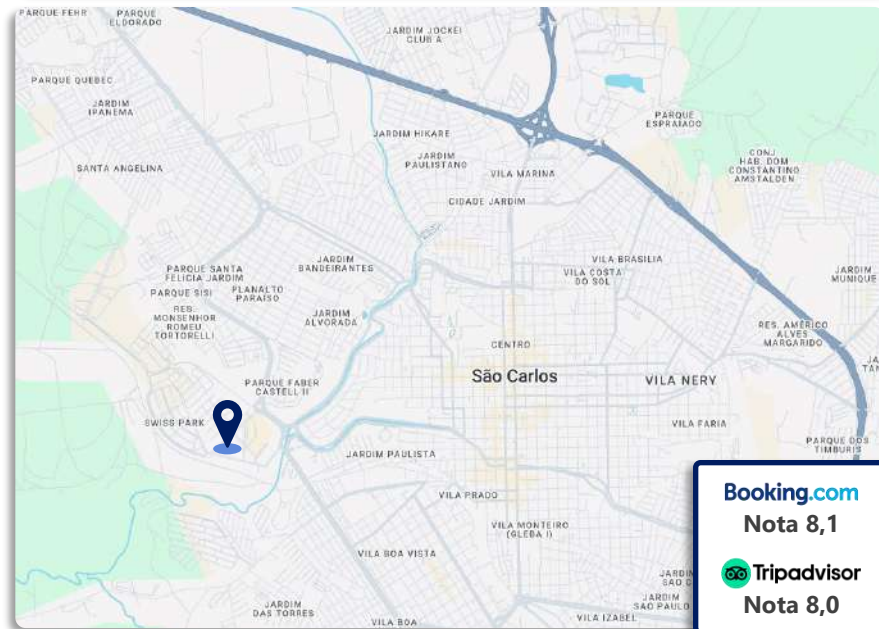
Aquisição de 112 quartos em São Carlos ao lado Shopping Iguatemi e campus da USP

Características

Unidades Empreendimento	112 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 250
Ocupação – Média 2024	44%



São Carlos – SP



Booking.com
Nota 8,1

Tripadvisor
Nota 8,0

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Visão Geral do Fundo: Ibis Paulínia

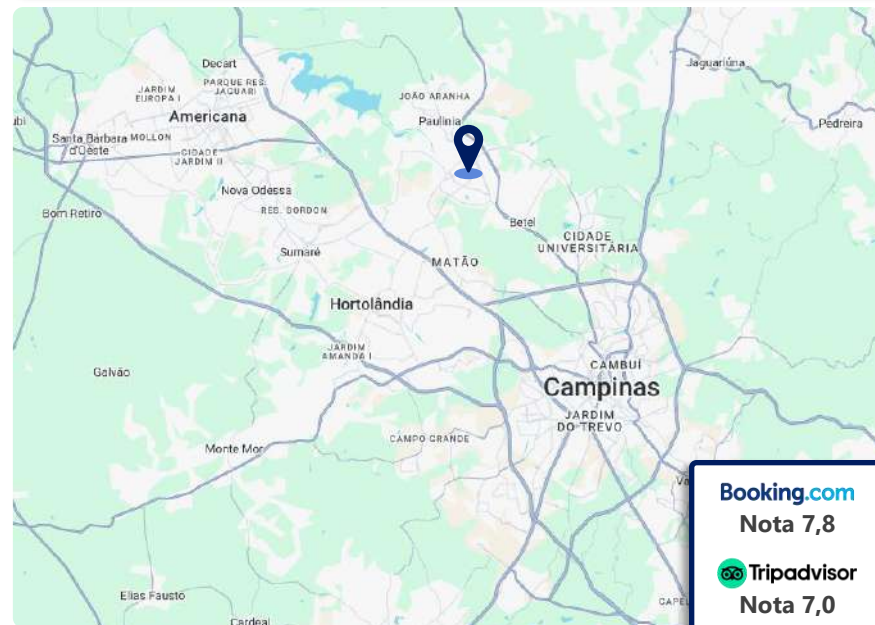
Aquisição de 100 quartos em Paulínia a 30 minutos de Campinas e Americana

Características

Unidades Empreendimento	100 Unidades (100% part.)
Segmento	Econômico
Diária Média – Média 2024	R\$ 249
Ocupação – Média 2024	60%



Paulínia – SP



ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA O PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 30 de julho de 2025.

CAROLINA CURY
MAIA
COSTA:00264801741
-03'00'

Assinado de forma digital
por CAROLINA CURY MAIA
COSTA:00264801741
Dados: 2025.07.31 19:01:55
-03'00'

FERNANDO RIBEIRO
STARCK
CRESTANA:32472649819

Assinado de forma digital por
FERNANDO RIBEIRO STARCK
CRESTANA:32472649819
Dados: 2025.07.31 19:02:12
-03'00'

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.



Pullman Guarulhos



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	60.329.826/0001-20
Data de Funcionamento:	17/04/2025	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRBTHRCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Hotel Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	17/04/2030	Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11)3383-3445
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	06/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	09.631.542/0001-37	AV BRIG FARIA LIMA, 3477, 14 AND - PARTE - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-133	(11) 25269958
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0.-/-	-	0
1.4	Formador de Mercado:	.-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	.-/-		
1.6	Consultor Especializado:	.-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	.-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O Fundo encontra-se em fase de captação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo encontra-se em fase de captação.			

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr></table>	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII							
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)						
Não possui informação apresentada.							
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	N/A.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Não possui informação apresentada.						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
	Não possui informação apresentada.						
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
	Não possui informação apresentada.						
10.	Assembleia Geral						
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:						
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria						
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.						
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com						
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.						
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.						
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.						
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat”ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial						

a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
(i) 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") observada a remuneração mínima mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M; e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Gustavo Cotta Piersanti		Idade:	41 anos	
Profissão:	Administrador		CPF:	016.697.087-56	
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com		Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	31/01/2023	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.		Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			Não há		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há		
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008
Não possui informação apresentada.	
15.	Política de divulgação de informações
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.	

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



Pullman Guarulhos



ANEXO V

CONSULTA DE CONFLITO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Aos Cotistas do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira inscrita com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de investimentos de fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.329.826/0001-20 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“**Consulta Formal**”), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a autorização para a aquisição e futura alienação, pela Classe, dos seguintes ativos que possuem como contraparte, veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, em potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III, da Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“**Ativos Conflitados**”, “**Operações Conflitadas**” e “**Resolução CVM 175**”, respectivamente):

Hotel	Cidade	Endereço
MGallery Santa Teresa	Rio de Janeiro (SP)	R. Alm. Alexandrino, 660
Mama Shelter Santa Teresa	Rio de Janeiro (SP)	R. Paschoal Carlos Magno, 5
Pullman São Paulo Vila Olímpia	São Paulo (SP)	R. Olimpíadas, 205
Pullman Guarulhos	Guarulhos (SP)	Rod. Hélio Smidt, S/N
Novotel São Paulo Morumbi	São Paulo (SP)	R. Min. Nelson Hungria, 577
Ibis Budget São Paulo Paraíso	São Paulo (SP)	R. Vergueiro, 1571
Novotel São José dos Campos	São José dos Campos (SP)	Av. Dr. Nélon d'Ávila, 2200
Ibis São José dos Campos Dutra	São José dos Campos (SP)	Av. Cidade Jardim, 101
Ibis Piracicaba	Piracicaba (SP)	Av. Armando Dedini, 125

Ibis Budget Piracicaba	Piracicaba (SP)	Av. Armando Dedini, 125
Ibis São José do Rio Preto	São José do Rio Preto (SP)	Av. Arthur Nonato, 4193
Ibis Sorocaba	Sorocaba (SP)	R. Sra Maria Aparecida Pessoti, Milego 290
Ibis São Carlos	São Carlos (SP)	R. Passeio dos Ipês, 140
Ibis Paulínia	Paulínia (SP)	R. Trinta e Um de Março, 290

2. Aprovar a autorização para que a Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora, situações estas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

3. Autorizar que a Classe possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, a Administradora ou parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situações estas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As matérias objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas da Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo,

solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até [data].

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica do BTG e eventuais sistemas complementares utilizados, como a plataforma Cicorp da B3 e eventuais push por aplicativos do BTG, disponibilizados conforme links enviados aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas. Em caso de cômputo de votos repetidos pelo mesmo Cotista em mais de uma plataforma, será considerado como válido e definitivo o voto mais recente contabilizado.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: <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 clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.
Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em [Data] de 202[=]

Em resposta à Consulta Formal enviada em [Data] de 202[=] aos Cotistas do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de investimentos de fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.329.826/0001-20 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente) manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Aprovar a autorização para a aquisição e futura alienação, pela Classe, dos seguintes ativos detidos por partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora descritos abaixo:

Hotel	Cidade	Endereço
MGallery Santa Teresa	Rio de Janeiro (SP)	R. Alm. Alexandrino, 660
Mama Shelter Santa Teresa	Rio de Janeiro (SP)	R. Paschoal Carlos Magno, 5
Pullman São Paulo Vila Olímpia	São Paulo (SP)	R. Olimpíadas, 205
Pullman Guarulhos	Guarulhos (SP)	Rod. Hélio Smidt, S/N
Novotel São Paulo Morumbi	São Paulo (SP)	R. Min. Nelson Hungria, 577
Novotel São José dos Campos	São José dos Campos (SP)	Av. Dr. Néelson d'Ávila, 2200
Ibis Budget São Paulo Paraíso	São Paulo (SP)	R. Vergueiro, 1571
Ibis São José dos Campos Dutra	São José dos Campos (SP)	Av. Cidade Jardim, 101
Ibis Piracicaba	Piracicaba (SP)	Av. Armando Dedini, 125
Ibis Budget Piracicaba	Piracicaba (SP)	Av. Armando Dedini, 125
Ibis São José do Rio Preto	São José do Rio Preto (SP)	Av. Arthur Nonato, 4193
Ibis Sorocaba	Sorocaba (SP)	R. Sra Maria Aparecida Pessoti, Milego 290
Ibis São Carlos	São Carlos (SP)	R. Passeio dos Ipês, 140
Ibis Paulínia	Paulínia (SP)	R. Trinta e Um de Março, 290

[]

SIM, aprovo a deliberação;

[]

NÃO, não aprovo a deliberação;

[]

Abstenho-me de votar.

[]

Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Aprovar a autorização para que a Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora, situações estas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

☐	☐	SIM, aprovo a deliberação;
☐	☐	NÃO, não aprovo a deliberação;
☐	☐	Abstenho-me de votar.
☐	☐	Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável.

3. Autorizar que a Classe possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, a Administradora ou parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico que sejam registradas na CVM, situações estas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175.

☐	☐	SIM, aprovo a deliberação;
☐	☐	NÃO, não aprovo a deliberação;
☐	☐	Abstenho-me de votar.
☐	☐	Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 202[=].

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Pullman Guarulhos



ANEXO VI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FII BTHR

Elaborado para BTG Pactual

Avaliação Econômico-financeira

05 de agosto de 2025



São Paulo, 05 de agosto de 2025

AC Sr. Michel Wurman / Fernando Crestana / Caio Adelfo

michel.wurman@btgpactual.com / fernando.crestana@btgpactual.com / caio.adelfo@btgpactual.com

Ref: Avaliação econômico-financeira – FII BTHR

Prezado Srs.

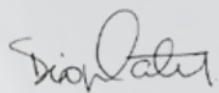
Conforme solicitação de V.S.a, apresentamos a seguir o relatório de avaliação econômico-financeira da operação dos hotéis que compõem a carteira do FII BTHR.

O estudo oferece um diagnóstico das propriedades indicadas e do mercado de hospedagem em que se encontram, e foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela Appraisal Foundation, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP), além de estar em consonância com as exigências do suplemento H da Resolução CVM Nº 175.

A HotelInvest declara que não possui cotas do fundo avaliado em questão,

Data de referência da avaliação realizada para os imóveis em questão : 05 de Agosto

Atenciosamente,
HotelInvest



Diogo Canteras

Managing Partner



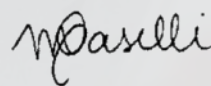
Cristiano Vasques

Managing Partner



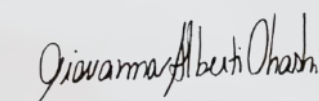
Ana Luiza Mancuso

Consulting & Valuation



Mariana Caselli

Consulting &
Valuation



Giovanna Alberti

Consulting &
Valuation



João Viana

Consulting &
Valuation



Rafael Scors

Consulting &
Valuation

ESTRUTURA

INTRODUÇÃO

SOBRE O FII BTHR

13

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

04

IDENTIFICAÇÃO E PROJEÇÃO DOS ATIVOS

22

CONDIÇÕES RESTRITIVAS

115

CERTIFICAÇÕES

120

17

INTRODUÇÃO

- ROTEIRO PARA ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DA CVM
 - A HOTELINVEST
- HISTÓRICO DO PROJETO E OBJETIVO DO ESTUDO
 - METODOLOGIA

O ESTUDO FOI ELABORADO EM CONSONÂNCIA COM O SUPLEMENTO H DA RESOLUÇÃO CVM Nº175

Elaboramos um roteiro para facilitar o entendimento e direcionar a leitura desse relatório, à partir das exigências que constam no Suplemento H da Resolução CVM Nº175. Os diversos elementos estão distribuídos ao longo desse material, nos respectivos capítulos, desde as páginas introdutórias, passando pela metodologia, pela identificação e avaliação dos ativos, até a certificação do estudo.

I. ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, com descrição da experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados
Constam nas páginas 11 E 12.

2. Identificação do imóvel objeto da avaliação

A identificação dos hotéis segue uma sequência que permite melhor entendimento e avaliação, a partir da pág 24 em diante : (i)Agrupamos os hotéis por cidades, (ii)demonstramos os principais indicadores econômicos e demográficos do local, (iii)indicamos os competidores primários e atrativos do entorno do hotel (iv) identificamos o ativo, com informações e fotos de áreas comuns e privadas, e, por fim, (v) projetamos a DRE futura do empreendimento.

3. Identificação do fundo, da classe de cotas, se for o caso, e de seu administrador
Constam na página 14.

4. Datas de referência da atual e da última avaliação realizada do imóvel.
A única avaliação feita para os imóveis foi realizada em 03/12/24

II. ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina

2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes

Os dois primeiros itens dos elementos de avaliação, estão demonstrados também a partir da página 24, antecedendo a identificação individual dos imóveis.

3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel
Constam na página 10

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis

A Metodologia utilizada está detalhada nas páginas 8 e 9 desse estudo, e dada e legitimidade internacional dos métodos elencados, não foram considerados outros métodos alternativos de avaliação.

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos

O ESTUDO FOI ELABORADO EM CONSONÂNCIA COM O SUPLEMENTO H DA RESOLUÇÃO CVM Nº175

A avaliação foi realizada utilizando como método o Fluxo de Caixa descontado. Todos os seus índices e o valor de avaliação dos ativos estão esclarecidos na página 18.

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar

Os rendimentos anuais de cada um dos ativos está projetado até 2034 e demonstrado na página 21.

7. Caso o imóvel esteja alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores

Contam na página 114

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel

A estimativa desses encargos consta nas DREs projetadas para os hotéis através da linha de manutenção descrita em cada uma delas. As DREs são apresentadas sempre na finalização da identificação dos ativos.

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características

A avaliação foi realizada através de metodologia referenciada internacionalmente seguindo as normas estabelecidas pela Appraisal Foundation, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e não considera valores históricos de transações abertas, já que essa prática não é comum nesse setor no Brasil.

II. ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise

Além dos elementos já mencionados nas condições restritivas (página 16 em diante), vale ressaltar que o Hotel Mama Shelter conta na listagem de ativos, mas não possui valor econômico para uso hoteleiro, e por essa razão, foi atribuído um Valor igual à “0” nesse estudo. O custo de reposição desse ativo, considerando valor do terreno e custos de construção, não fazem parte de nosso ramo de atuação e, portanto, não foi indicado no estudo um valor alternativo deste mesmo empreendimento.

3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências deste Suplemento H.

Ao longo do documento fazemos menções às exigência e reforçamos com a certificação final, na página 122.

A HOTELINVEST

A HOTELINVEST É REFERÊNCIA EM SERVIÇOS DE CONSULTORIA HOTELEIRA NA AMÉRICA DO SUL

Fundada em 1999, a HotelInvest iniciou suas atividades no segmento de consultoria hoteleira. Dois anos depois, em 2001, foi pioneira no país em oferecer o serviço de *asset management* e atualmente possui 65 hotéis sob gestão. Ademais, a HotelInvest foi a idealizadora do FII Hotel Maxinvest, que foi e ainda é um dos fundos com a melhor performance no país. A nossa empresa foi crucial para impulsionar o desempenho sólido desse FII e conseguiu sua atual inclusão na carteira teórica do IFIX. A HotelInvest também é a consultora imobiliária do BTHR, que possui 14 hotéis e 1.046 UHs em 4 estados brasileiros. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotelInvest possui a maior pluralidade de informações e *know-how* do mercado e auxilia seus clientes em todas as etapas de desenvolvimento de um hotel, desde a ideia até a operação.



FUNDAÇÃO

Inaugurada em 1999



ATUAÇÃO

24 estados brasileiros
11 países



ASSET MANAGEMENT

65 hotéis sob gestão
+ R\$ 5 bilhões em ativos



FII MAXINVEST

Prêmios: Master imobiliário 2017
e FII mais rentável do Brasil 2019
pela Infomoney/Ibmec



FII BTHR

14 hotéis e 1.046 UHs
4 estados brasileiros



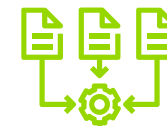
Planejamento:

Estudo de mercado
Estudo de conceituação
Análise de viabilidade



Implementação:

Seleção de operadora
Revisão e negociação
de contratos
Estruturação financeira
Design brief e revisão do projeto



Estruturação:

Project management
Montagem hoteleira
Acompanhamento pré-
operacional



Operação:

Asset management
Hotel check-up
Reposicionamento, *retrofit* e
reforma
Avaliação econômico-
financeira

A METODOLOGIA UTILIZADA PARA DESENVOLVER ESSE ESTUDO É INTERNACIONALMENTE ACEITA, BASEADA EM TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO ADOTADAS PELO APPRAISAL INSTITUTE

A metodologia utilizada para desenvolver esse estudo é baseada em pesquisas de mercado e em técnicas de avaliação adotadas pelo *American Institute of Real Estate Appraisers* e pelo *Appraisal Institute* contida em diversas publicações de Stephen Rushmore, entre as quais *The Valuation of Hotels and Motels* (Chicago American Institute of Real Estate Professionals) *Hotels, Motels and Restaurants Valuations and Market Studies* (Chicago American Institute of Real Estate Appraisers, 1983) *The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations* (Chicago American Institute of Real Estate Appraisers, 1990) *Hotels and Motels A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations* (Chicago Appraisal Institute, 1992) *Hotels and Motels Valuations and Market Studies* (Chicago Appraisal Institute, 2001).

O estudo foi feito de acordo com as seguintes etapas:

ANÁLISE DO ENTORNO DO PROJETO:

Os locais onde os empreendimentos estão inseridos foram analisados sob aspectos que interferem no processo de indução e captação de demanda por hospedagem, tais como acessibilidade, visibilidade e entorno;

ANÁLISE DA DEMANDA DO MERCADO:

A demanda de hospedagem foi dividida em diferentes segmentos de características específicas que potencialmente estão inseridos na área de influência do hotel. As características investigadas incluem: motivo da viagem, permanência média, facilidades e amenidades requeridas, sazonalidade, flutuações diárias de demanda e sensibilidade a preço. Sob esses aspectos qualitativos, e com base no desempenho da oferta competitiva, é estimada a demanda atendida na área de influência;

ANÁLISE DA OFERTA EXISTENTE E FUTURA:

As visitas e análise da competição existente proveem uma indicação da atual situação dos hotéis em operação que interferem de maneira direta na capacidade do empreendimento em estudo de captar demanda dos diversos segmentos existentes. Um levantamento dos projetos de hotéis em desenvolvimento junto ao governo e aos hoteleiros locais foi realizado tendo-se em consideração o posicionamento mercadológico de cada empreendimento e as suas reais capacidades de captação de demanda;

ESTIMATIVA DO DESEMPENHO ATUAL DO SETOR:

Entrevistas foram conduzidas com os principais gerentes de hotéis do mercado analisado para estimar a ocupação e a diária média dos hotéis em operação. Adicionalmente, buscou-se identificar nas reuniões tendências históricas recentes de como evoluiu a performance do mercado nos últimos 3 anos;

AVALIAÇÃO ECONÔMICA DOS EMPREENDIMENTOS:

A avaliação é feita considerando as receitas e os custos operacionais, permitindo avaliar as margens de lucro sobre as quais incidem as taxas da Accor/AccorInvest. Com isso, estima-se o fluxo de caixa do hotel, a ser deduzido de seus custos operacionais centrais, seu resultado operacional e sua estimativa de valor através do desconto a taxas compatíveis com a natureza da operação e dos riscos envolvidos. Para essa avaliação leva-se em consideração aspectos físicos e estruturais dos ativos, estimando a necessidade de CAPEX, quando necessário;

AS PROJEÇÕES SÃO EXPRESSAS EM VALORES REAIS DE JUNHO DE 2025.
AS DIÁRIAS MÉDIAS SÃO BRUTAS, OU SEJA, CONSIDERAM TAXAS E IMPOSTOS

PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DOS EMPREENDIMENTOS:

Com base no desempenho histórico da oferta competitiva e nas perspectivas de evolução de oferta e demanda, são projetadas as taxas de ocupação e as diárias médias dos hotéis. Estes índices são importantes indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros e de locação, essenciais para embasar as projeções operacionais e a avaliação financeira do negócio;

PROJEÇÕES OPERACIONAIS DOS EMPREENDIMENTOS:

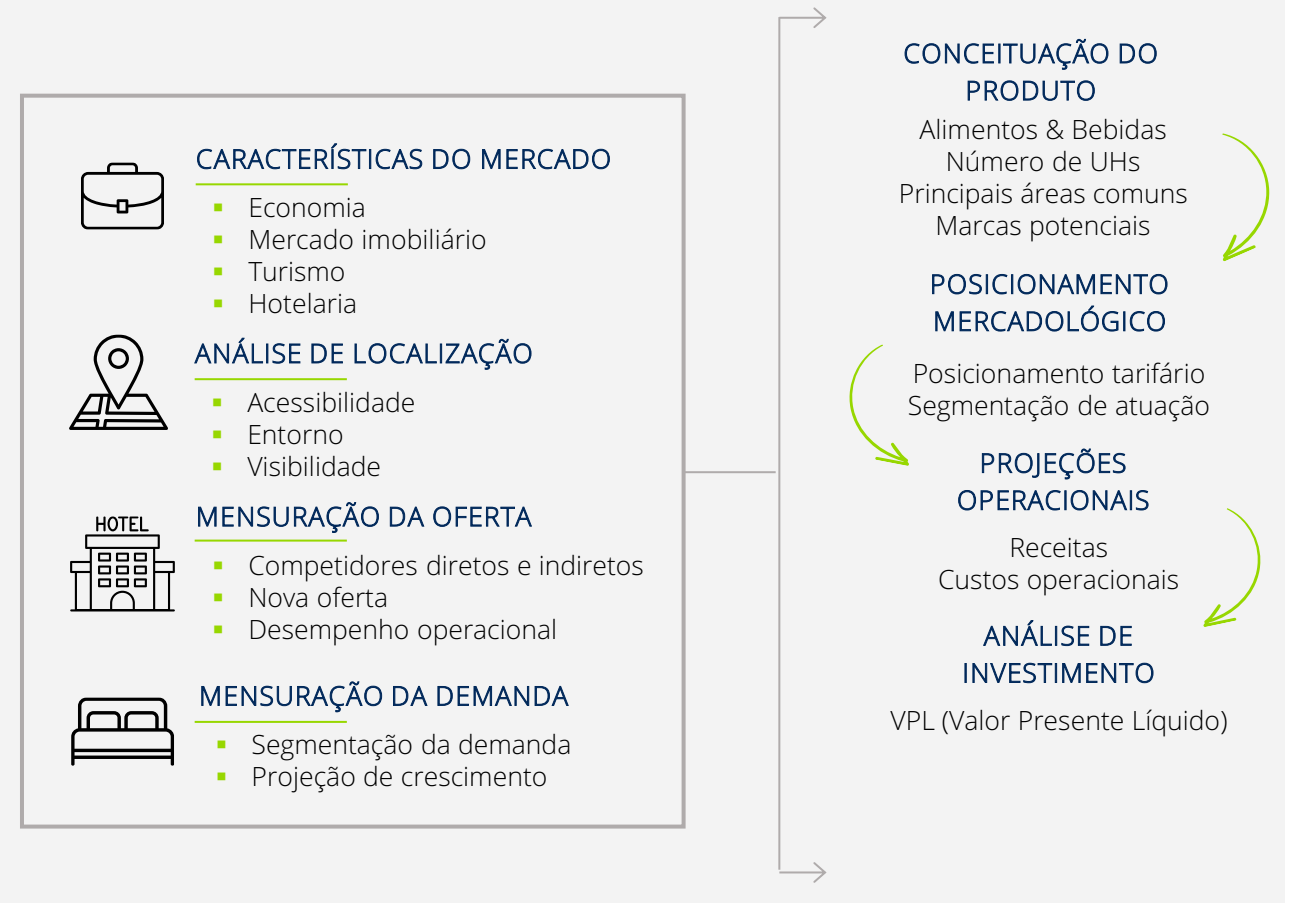
Uma detalhada projeção das receitas e das despesas, feita de acordo com o *Uniform System of Accounts for Hotels*, apresenta os benefícios econômicos dos empreendimentos e provê as bases para a projeção do fluxo de caixa do negócio. As receitas são calculadas com base nas projeções de ocupação e de diárias médias e as despesas são estimadas com base na conceituação do produto;

ANÁLISE FINANCEIRA DOS EMPREENDIMENTOS:

A avaliação financeira é feita sobre o investimento total e o fluxo de caixa descontado, já que se acredita ser este o método mais comumente utilizado pelos empreendedores quando no processo de decisão, dentre diversas alternativas de negócios, para realização de novos investimentos.

As projeções de diária média dos empreendimentos analisados são expressas em valores reais de junho de 2025. As diárias são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos calculados sobre a receita operacional bruta, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros, porém não incluem café da manhã.

COLETA DOS DADOS E ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES



DESCRIÇÃO DAS DILIGÊNCIAS EFETUADAS E ETAPAS DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO

CONTEXTO ECONÔMICO E DESEMPENHO HISTÓRICO

Desktop Research

Recebimentos de dados e documentos dos hotéis avaliados

Análise de cenário macroeconômico [PIB, inflação, juros, nível de emprego].

Análise de indicadores microeconômicos ou regionais [fluxo aeroportuário]

Entrevista em profundidade com os responsáveis pelas propriedades

Responsabilidades

Organização: Sócio/gerente.

Registro: Analista / estagiário.

AVALIAÇÃO INDIVIDUALIZADA

Visita às unidades avaliadas

Inspeção em áreas comuns e privadas.

Análise de entorno e da acessibilidade da região

Visita e entrevista com concorrentes.

Indicadores de referência extraídos do Panorama da Hotelaria Brasileira

Responsabilidades

Briefing: Sócio / gerente.

Organização: Analista / estagiário.

Campo e coleta de dados secundários: Gerente / Analista / Estagiário.

MODELAGEM E PROJEÇÕES

Análise de desempenho histórico.

Dimensionamento da atividade do mercado para os próximos 10 anos.

Projeção de performance futura dos hotéis, incluindo receitas, despesas e impostos e Ebitda.

Fluxo de caixa dos próximos 10 anos.

Responsabilidades

Modelagens: Gerente / Analista.

Revisão indicadores e resultados: Sócio / Gerente.

ANÁLISE FINANCEIRA E DOCUMENTAÇÃO

Avaliação através do método de Fluxo de caixa descontado (FDC)*

*Taxas de desconto e remuneração
Estão no decorrer do estudo.

Responsabilidades

Relatório: Analista / Estagiário.

Revisão mensagens principais e resultados: Sócio / Gerente.

Aprovação final: Sócio.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DA AVALIAÇÃO DOS ATIVOS HOTELEIROS



Cristiano Vasques
Sócio-diretor
cvasques@hotelinvest.com.br



Ana Luiza Mancuso
Consulting & Valuation
amancuso@hotelinvest.com.br



Mariana Caselli
Consulting & Valuation
mcaselli@hotelinvest.com.br



Diogo Canteras
Sócio-fundador
dcanteras@hotelinvest.com.br



Giovanna Alberti
Consulting & Valuation
galberti@hotelinvest.com.br



João Viana
Consulting & Valuation
jvianai@hotelinvest.com.br



Maria Clara Meirelles
Consulting & Valuation
mmeirelles@hotelinvest.com.br

Últimos projetos realizados

Estudo V3RSO Parque Global – CVM

Avaliação Portfólio AccorInvest
(18 hotéis)

Avaliação Fasano Salvador

Avaliação Rosewood São Paulo

Avaliação Sede Banco do Brasil Belém

Avaliação Sede Banco do Brasil Florianópolis

Avaliação Sede Banco do Brasil Curitiba

Estudo de viabilidade W Gramado

Estudo de Viabilidade Emiliano Praia Brava

Estudo de viabilidade expansão Porto Sol
Florianópolis.

**Lista de clientes atendidos segue na
próxima página*

NOSSOS CLIENTES

OPERADORAS E REDES HOTELEIRAS



Accor Hotels
Atlantica Hotels
Atrio Hotéis
Belmond
BHG
Blue Tree Hotels
Bourbon Hotels & Resorts
Caesar Park Hotels
Estanplaza
Fasano Hotels
GJP
Hilton Hotels
Hyatt
InterContinental
Louvre Hotels
Marriott
Meliá Hotels & Resorts
Orient Express Hotels
Othon Hotels

INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS



Agra
Andrade Gutierrez
Brookfield
Confide
Cyrela Brazil Realty
Even
Gafisa SA
GR Properties
Grupo Monalisa
GTIS Partners
Helbor
Melnick
Odebrecht
PGC
Rio Forte
Stan
Technion
Tishman Speyer
Serveng

FUNDOS DE INVESTIMENTO E INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS



Allied Irish Banks
Banco Rural
Banco Sabadell
Blackstone Capital
Bradesco
BTI Group
BTG Pactual
Banco Cruzeiro do Sul
Dominio Capital
FUNCEF
GIC
IFA
Itacaré Capital Partners
Meridia Capital
PREVI
Banco do Nordeste
RB Capital
Rio Bravo Capital
Starwood Capital

ORGANIZAÇÃO PÚBLICAS E ENTIDADE DO SETOR



Abremar
ADIT – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico no Brasil
Governo do Estado da? Bahia
Congregação ?Marista do Brasil
Conmebol
FOHB – Fórum dos Operadores Hoteleiros do Brasil
Governo do Estado do Maranhão
Ministério do ?Turismo do Brasil
Resorts Brasil
SENAC
SINDEPAT – Sistema Integrado de Parques e Atrações Turísticas

FII BTMR

- A ACCORINVEST E O BTG PACTUAL
- LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DOS HOTÉIS
 - CENÁRIO ECONÔMICO

TODOS OS HOTÉIS SÃO OPERADOS PELA **ACCOR**
E O FUNDO TERÁ A **BTG PACTUAL** COMO ADMINISTRADORA



A rede francesa é uma das maiores operadoras do mundo com mais de 5.600 hotéis em operação, em 110 países, totalizando aproximadamente 850.000 unidades habitacionais.

Líder de mercado na América do Sul e destaque nacional, a Accor possui mais de 337 hotéis em operação no Brasil, totalizando mais de 53.211 unidades habitacionais. Entre as 12 marcas operantes no país, as principais são: Ibis (134), Ibis Budget (57), Mercure (48), Ibis Styles (48) e Novotel (26).



+ 5.600 hotéis
pelo mundo



113 hotéis em
pipeline
(Américas)



+330 hotéis
no Brasil



O BTG Pactual é, atualmente, o maior banco de investimentos da América Latina. O grupo Pactual teve origem em 1983, como uma Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (DTVM), no Rio de Janeiro e hoje, 42 anos depois, possui escritórios em mercados financeiros chave, como Estados Unidos, Reino Unido, Portugal e outros países da América Latina.

Sobre o fundo FII BTHR, segue a identificação de nome, classe de cotas e administração, conforme exigência do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

Nome BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 60.329.826/0001-20
Classe: ÚNICA
Gestora BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Administradora BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

OS ATIVOS TERÃO DESTINAÇÕES DENTRO DO FUNDO DE FII BTHR.
NO TOTAL, SERÃO ATRIBUÍDOS 14 HOTÉIS, TOTALIZANDO 1.676 UNIDADES HABITACIONAIS

São Paulo Interior (UH: 904 | FII BTHR: 904)

Ibis Sorocaba

112 UHs (FII BTHR: 112)

Ibis Paulínia

100 UHs (FII BTHR: 100)

Ibis São Carlos

112 UHs (FII BTHR: 112)

Ibis São José do Rio Preto

128 UHs (FII BTHR: 128)

Ibis Piracicaba

100 UHs (FII BTHR: 100)

Ibis Budget Piracicaba

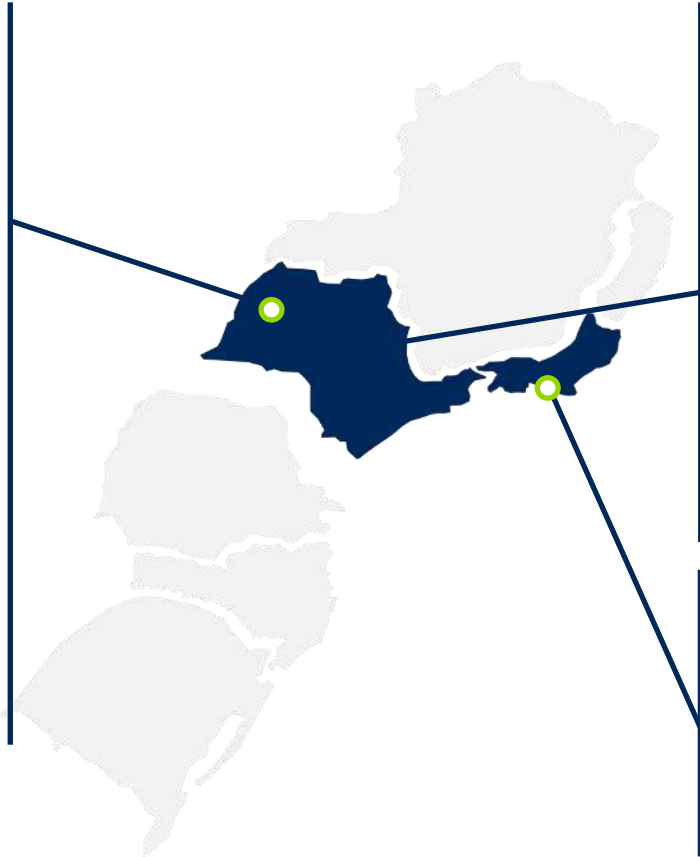
88 UHs (FII BTHR: 88)

Novotel São José dos Campos

144 UHs (FII BTHR: 144)

Ibis São José dos Campos

120 UHs (FII BTHR: 120)



São Paulo Capital (UH: 1.046 | FII BTHR: 673)

Pullman Aeroporto

384 UHs (FII BTHR: 384)

Novotel Morumbi

189 UHs (FII BTHR: 95)

Pullman Vila Olímpia

173 UHs (FII BTHR: 44)

Ibis Budget Paraíso

300 UHs (FII BTHR: 150)

Rio de Janeiro (UH: 99 | FII BTHR: 99)

MGallery Santa Teresa

44 UHs (FII BTHR: 44)

Mama Shelter*

55 UHs (FII BTHR: 55)

Hotéis por Marca

06 Ibis (FII BTHR: 672)

02 Ibis Budget (FII BTHR: 238)

02 Pullman (FII BTHR: 428)

02 Novotel (FII BTHR: 239)

01 MGallery (FII BTHR: 44)

01 Mama Shelter (FII BTHR: 55)

* O Mama Shelter encontra-se fechado, sendo assim não há projeções correspondentes a esse empreendimento.

LEVE CRESCIMENTO NO PIB ESPERADO NO SEGUNDO SEMESTRE E SELIC AJUSTADA PARA 15% A FIM DE MANTER INFLAÇÃO

Leve crescimento do PIB esperado no segundo semestre de 2025

Em 2024, o ano fechou com um crescimento de 3,3% foi apresentado no acumulado dos 12 meses muito carregado pelos setores de serviço e indústrias. Em 2025, as projeções são de crescimento de 2,2% do PIB com um desempenho ligeiramente mais aquecido no segundo trimestre com uma previsão de 0,2% de crescimento na margem, isso é refletido por conta da liberação dos precatórios e de novo crédito consignado, previstos para julho, assim impulsionando a atividade econômica na segunda metade do ano. (Itaú BBA, julho/2025).

IPCA atual de 2025 é projetado para 5,2%

Atualmente, o IPCA projetado de 2025 é de 5,2%, com destaque a queda em alimentos, além da redução do IPI sobre automóveis. Os efeitos previamente mencionados são parcialmente compensados por reajustes pontuais a energia elétrica. O balanço de riscos está marginalmente baixista para o ano, ainda abaixo da meta no ano

Enfraquecimento do dólar ligado a incertezas externas.

Com as recentes políticas comerciais dos EUA, o dólar vem sofrendo processos de desvalorização, levando assim, uma apreciação do real, porém, riscos fiscais elevados trazem uma limitação na valorização e cautela na revisão da taxa de câmbio do real, resultando em um valor de R\$ 5,65 em julho de 2025. (Itaú BBA, jul/2025).

Aumento na SELIC, sem sinal de cortes

Devido as incertezas elevadas e os efeitos defasados da política monetária, o Copom elevou a taxa Selic para 15%. A decisão reflete a combinação de inflação ainda não estar próxima a meta, expectativas altas e risco fiscal elevado. A expectativa é de que a Selic permaneça nesse nível até, pelo menos, 2026, com possível início de cortes apenas se houver uma valorização alta do real ou uma desaceleração da atividade econômica.

DADOS SOCIOECONÔMICOS NACIONAIS

Ano	PIB ¹	Inflação (IPCA)	Taxa de Câmbio ²	Taxa de juros ³	Taxa de juros real ⁴	Balança Comercial ⁵
2012	1,9%	5,8%	2,0	8,5%	1,3%	14,8
2013	3,0%	5,9%	2,2	8,4%	3,9%	-9,0
2014	0,5%	6,4%	2,4	11,0%	5,0%	-9,9
2015	-3,5%	10,7%	3,3	13,6%	3,2%	13,7
2016	-3,3%	6,3%	3,5	14,2%	7,0%	40,2
2017	1,3%	2,9%	3,2	9,9%	3,9%	56,0
2018	1,8%	3,7%	3,7	6,6%	2,7%	46,6
2019	1,2%	4,3%	3,9	6,0%	0,2%	35,2
2020	-3,3%	4,5%	5,2	2,8%	-2,4%	50,0
2021	4,8%	10,1%	5,4	4,8%	-0,7%	61,0
2022	3,0%	5,8%	5,2	12,6%	7,5%	62,0
2023	3,2%	4,6%	5,0	13,3%	6,8%	99,0
2024	3,4%	4,8%	5,4	10,9%	7,1%	75,0
2025e	2,2%	5,2%	5,7	14,6%	9,3%	71,0
2026e	1,5%	4,4%	5,7	13,5%	8,0%	74,0
2027e	1,5%	4,0%	5,7	11,8%	7,0%	88,0

1- Crescimento real do PIB

2- Câmbio médio anual (BRL/USD)

3- Selic média anual

4- Selic/IPCA - fim do período

5- Saldo (USD Bilhões)

e- Estimativa

Fonte: Itaú BBA (julho/2025)

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- VALOR PRESENTE LÍQUIDO
 - OCUPAÇÃO
 - DIÁRIA MÉDIA
- RESULTADOS DOS ATIVOS

VPL DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO - R\$ 601.052.450

VPL REPRESENTA, PORTANTO, O VALOR PRESENTE DOS ATIVOS

VPL DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO – R\$

VPL	VPL (saída 2034)	Valor por UH	Tx Base	Prêmio de Risco	Total
Ibis Paulínia	18.368.628	183.686	9,91%	2%	12,11%
Ibis Piracicaba	14.536.365	145.364	9,91%	2%	12,11%
Ibis Budget Piracicaba	11.581.202	131.605	9,91%	2%	12,11%
Ibis São Carlos	17.555.398	156.745	9,91%	2%	12,11%
Ibis São José do Rio Preto	16.182.613	126.427	9,91%	2%	12,11%
Novotel São José dos Campos	27.615.598	191.775	9,91%	2%	12,11%
Ibis São José dos Campos Dutra	14.519.946	121.000	9,91%	2%	12,11%
Ibis Sorocaba	21.722.761	193.953	9,91%	2%	12,11%
Pullman Vila Olímpia (25%)	115.419.398	667.164	9,91%	0%	9,91%
Pullman Aeroporto	133.515.348	347.696	9,91%	0%	9,91%
Ibis Budget Paraíso SP (50%)	68.202.579	227.342	9,91%	0%	9,91%
Novotel Morumbi (50%)	126.568.438	669.674	9,91%	0%	9,91%
MGallery Santa Teresa	15.264.177	346.913	9,91%	0%	9,91%
Mama Shelter Rio de Janeiro	-	-	9,91%	0%	9,91%
Total	601.052.450				

- Foram considerados diferentes **prêmios de risco**, conforme as cidades e produtos em estudo, variando de **0% (capital) a 2% (interior)**. O prêmio considerado para as cidades de interior se dá pela maior volatilidade da demanda nessas regiões e menor liquidez dos ativos.
- Para **taxa terminal de desconto** e cálculo da **perpetuidade**, foi atribuído um percentual **de 9,91%** para todos os ativos, considerando uma taxa de CDI média no longo prazo.
- Para o Pullman Guarulhos (Aeroporto) não foi calculada a perpetuidade, em virtude do contrato de concessão vencer em junho de 2032 e das perspectivas sobre a renovação serem incertas;
- Não há projeções para o Mama Shelter visto que o empreendimento se encontra fechado e sem valor para uso hoteleiro.
- Todos os tributos anteriores ao EBITDA estão descontados no fluxo.*
- O risco de vacância é demonstrado de forma inversa, ao projetarmos a **taxa de ocupação** prevista para cada empreendimento – ou seja, uma taxa de ocupação de 60%, prevê que o risco de vacância é de 40%.*
- O modelo de avaliação aceito internacionalmente considera a projeção do **cenário mais provável**, sem considerar cenários otimistas e pessimistas. A metodologia detalhada nas páginas iniciais não prevê níveis de sensibilidade da valorização.*

*Conforme Item 5, dos 'Elementos de Avaliação' previstos no Suplemento H da Resolução CVM nº 175.
Elaboração: HotellInvest

OCUPAÇÃO REALIZADA DE 2024 DOS HOTÉIS ANALISADOS, COMPARADO COM AS
PROJEÇÕES DE 2025 ATÉ O ANO DE 2034

TAXA DE OCUPAÇÃO ANO A ANO DOS ATIVOS

	Realizado	Projeção									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ibis Paulínia	58%	65%	68%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%
Ibis Piracicaba	59%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	67%	67%	67%	67%
Ibis Budget Piracicaba	56%	58%	59%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Ibis São Carlos	44%	55%	55%	55%	55%	55%	56%	56%	56%	56%	56%
Ibis São José do Rio Preto	52%	55%	56%	56%	57%	58%	59%	59%	59%	59%	59%
Novotel São José dos Campos	53%	53%	54%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Ibis São José dos Campos Dutra	63%	54%	55%	56%	56%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
Ibis Sorocaba	62%	63%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%
Pullman Vila Olimpia (25%)	61%	63%	64%	64%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Pullman Aeroporto	76%	76%	77%	77%	77%	77%	76%	76%	76%	0%	0%
Ibis Budget Paraíso (50%)	69%	65%	67%	68%	69%	71%	72%	72%	72%	72%	72%
Novotel Morumbi (50%)	76%	77%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
MGallery Santa Teresa	37%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%	50%	50%
Mama Shelter Rio de Janeiro											
Ocupação Média	63%	64%	66%	64%	65%	66%	66%	66%	66%	66%	66%

Desempenho estabilizado a partir de 2030, com exceção do Pullman Aeroporto (contrato vence em jun/2032)
Elaboração: HotelInvest

DIÁRIA MÉDIA REALIZADA DE 2024 DOS HOTÉIS ANALISADOS, COMPARADO COM AS
PROJEÇÕES DE 2025 ATÉ O ANO DE 2034

DIÁRIA MÉDIA ANO A ANO DOS ATIVOS

	Realizado	Projeção									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ibis Paulínia	R\$ 280	R\$ 266	R\$ 260	R\$ 255	R\$ 258	R\$ 260	R\$ 263	R\$ 263	R\$ 263	R\$ 263	R\$ 263
Ibis Piracicaba	R\$ 251	R\$ 264	R\$ 268	R\$ 272	R\$ 276	R\$ 279	R\$ 282	R\$ 282	R\$ 282	R\$ 282	R\$ 282
Ibis Budget Piracicaba	R\$ 198	R\$ 212	R\$ 215	R\$ 218	R\$ 222	R\$ 226	R\$ 231	R\$ 231	R\$ 231	R\$ 231	R\$ 231
Ibis São Carlos	R\$ 303	R\$ 268	R\$ 269	R\$ 271	R\$ 272	R\$ 277	R\$ 283	R\$ 283	R\$ 283	R\$ 283	R\$ 283
Ibis São José do Rio Preto	R\$ 235	R\$ 217	R\$ 223	R\$ 227	R\$ 232	R\$ 241	R\$ 241	R\$ 241	R\$ 241	R\$ 241	R\$ 241
Novotel São José dos Campos	R\$ 384	R\$ 409	R\$ 422	R\$ 434	R\$ 447	R\$ 456	R\$ 465	R\$ 465	R\$ 465	R\$ 465	R\$ 465
Ibis São José dos Campos Dutra	R\$ 235	R\$ 230	R\$ 235	R\$ 240	R\$ 244	R\$ 249	R\$ 254	R\$ 254	R\$ 254	R\$ 254	R\$ 254
Ibis Sorocaba	R\$ 294	R\$ 289	R\$ 289	R\$ 294	R\$ 300	R\$ 306	R\$ 312	R\$ 312	R\$ 312	R\$ 312	R\$ 312
Pullman Vila Olímpia (25%)	R\$ 1.181	R\$ 1.309	R\$ 1.362	R\$ 1.402	R\$ 1.444	R\$ 1.473	R\$ 1.503	R\$ 1.503	R\$ 1.503	R\$ 1.503	R\$ 1.503
Pullman Aeroporto	R\$ 622	R\$ 702	R\$ 734	R\$ 763	R\$ 793	R\$ 825	R\$ 858	R\$ 893	R\$ 928	-	-
Ibis Budget Paraíso (50%)	R\$ 309	R\$ 291	R\$ 300	R\$ 309	R\$ 318	R\$ 328	R\$ 337	R\$ 337	R\$ 337	R\$ 337	R\$ 337
Novotel Morumbi (50%)	R\$ 710	R\$ 783	R\$ 814	R\$ 846	R\$ 880	R\$ 907	R\$ 934	R\$ 934	R\$ 934	R\$ 934	R\$ 934
MGallery Santa Teresa	R\$ 2.318	R\$ 2.378	R\$ 2.429	R\$ 2.468	R\$ 2.518	R\$ 2.569	R\$ 2.621	R\$ 2.621	R\$ 2.621	R\$ 2.621	R\$ 2.621
Mama Shelter Rio de Janeiro											
ADR Média	R\$ 467	R\$ 501	R\$ 627	R\$ 669	R\$ 699	R\$ 728	R\$ 751	R\$ 751	R\$ 751	R\$ 751	R\$ 751

Desempenho estabilizado a partir de 2030, com exceção do Pullman Aeroporto (contrato vence em jun/2032)
Elaboração: HotelInvest

DISTRIBUIÇÃO ESTIMADA DOS HOTÉIS, COM RESPECTIVAS
PARTICIPAÇÕES, NO FII BTHR

RESULTADO DOS ATIVOS DO FII BTHR ATÉ 2034, CONSIDERANDO AS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES
CONSIDERADO TAMBÉM COMO *RENDIMENTOS RECEBIDOS REALIZADOS (2024) E PROJETADOS**

Resultado RPPS	Realizado	Projeção - HotelInvest									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ibis Paulínia	1.545.000	1.638.644	1.755.183	1.743.569	1.779.855	1.816.708	1.854.128	1.854.128	1.854.128	1.854.128	21.837.513
Ibis Piracicaba	948.000	1.009.434	1.125.178	1.243.247	1.363.641	1.467.177	1.572.458	1.572.458	1.572.458	1.572.458	18.520.056
Ibis Budget Piracicaba	559.520	912.431	990.876	1.071.080	1.108.601	1.158.433	1.209.438	1.209.438	1.209.438	1.209.438	14.244.494
Ibis São Carlos	1.347.040	1.548.296	1.566.292	1.583.707	1.601.122	1.672.525	1.820.017	1.820.017	1.820.017	1.820.017	21.435.752
Ibis São José do Rio Preto	1.070.488	1.108.313	1.260.045	1.328.831	1.470.569	1.616.422	1.766.391	1.766.391	1.766.391	1.766.391	20.804.163
Novotel São José dos Campos	1.943.386	2.213.535	2.045.186	2.424.842	2.640.225	2.788.194	2.938.448	2.938.448	2.938.448	2.938.448	34.608.391
Ibis São José dos Campos Dutra	1.292.357	1.014.566	1.145.858	1.280.595	1.348.331	1.489.382	1.560.562	1.560.562	1.560.562	1.560.562	18.379.957
Ibis Sorocaba	1.497.705	1.815.829	1.893.785	1.980.728	2.069.398	2.160.371	2.252.496	2.252.496	2.252.496	2.252.496	26.529.400
Pullman Vila Olimpia (25%)	5.939.811	6.922.870	8.198.905	8.858.101	10.001.978	10.475.513	10.958.631	10.958.631	10.958.631	10.958.631	129.068.317
Pullman Aeroporto	15.024.254	21.235.412	20.352.977	21.970.029	23.651.926	25.400.710	26.460.241	28.327.484	15.093.148	-	-
Ibis Budget Paraíso SP (50%)	5.927.725	4.771.260	4.798.275	5.155.148	5.525.875	6.046.342	6.449.975	6.449.975	6.449.975	6.449.975	75.966.374
Novotel Morumbi (50%)	8.700.000	9.802.546	9.721.381	10.233.358	10.765.789	11.181.039	11.608.855	11.608.855	11.608.855	11.608.855	136.726.515
MGallery Santa Teresa	(2.025.013)	(835.696)	(273.442)	249.887	826.243	1.415.575	2.018.446	2.018.446	2.018.446	2.018.446	23.772.808
Mama Shelter Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total RPPS Hotéis	43.770.274	53.157.439	54.580.501	59.123.121	64.153.555	68.688.394	72.470.087	74.337.329	61.102.994	46.009.846	541.893.740

*Conforme Item 6, dos 'Elementos de Avaliação' previstos no Suplemento H da Resolução CVMnº 175

Desempenho estabilizado a partir de 2030, com exceção do Pullman Aeroporto (contrato vence em jun/2032)
Elaboração: HotelInvest

IDENTIFICAÇÃO DOS ATIVOS

- INTRODUÇÃO
- METODOLOGIA
- *OVERVIEW* DA ECONOMIA
- CONCORRENTES E ATRATIVOS
- IDENTIFICAÇÃO DOS ATIVOS
 - DRE

SERÃO APRESENTADAS NAS PÁGINAS SEGUINTES UM BREVE RESUMO DA ECONOMIA DE CADA CIDADE E AS PROJEÇÕES DOS RESPECTIVOS HOTÉIS

Serão apresentadas as projeções individuais para cada um dos 14 hotéis analisados. As páginas a seguir oferecem as premissas consideradas e uma visão geral dessas propriedades. Para cada cidade, há um breve *overview* do cenário econômico regional e, posteriormente, as projeções dos respectivos hotéis.

■ São Paulo	19	■ São José do Rio Preto	70
■ Pullman Vila Olímpia	22	■ Ibis São José do Rio Preto	73
■ Novotel Morumbi	26	■ São José dos Campos	77
■ Ibis Budget Paraíso	30	■ Novotel São José dos Campos	80
■ Pullman Guarulhos	34	■ Ibis São José dos Campos	84
■ Rio de Janeiro	38	■ Sorocaba	88
■ MGallery Santa Teresa	41	■ Ibis Sorocaba	91
■ Paulínia	45		
■ Ibis Paulínia	48		
■ Piracicaba	52		
■ Ibis Piracicaba	55		
■ Ibis Budget Piracicaba	59		
■ São Carlos	63		
■ Ibis São Carlos	66		

Todos os valores apresentados na projeção de fluxo de caixa são expressos em reais (R\$) de 2025 e não refletem qualquer estimativa de inflação. As diárias são brutas, ou seja, consideram taxas e impostos calculados sobre a receita operacional bruta de hospedagem, como ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros, porém não incluem café da manhã. Portanto, a evolução das receitas e despesas ao longo dos anos deve ser tomada como sendo além da inflação da moeda.

É válido salientar que não há um capítulo referente ao Mama Shelter, uma vez que este ativo precisaria de um investimento alto para deixá-lo operacional e o seu retorno seria inadequado, tornando-o economicamente inviável.

SÃO PAULO

- PULLMAN VILA OLÍMPIA
- NOVOTEL MORUMBI
- IBIS BUDGET PARAÍSO
- PULLMAN GUARULHOS*

* Região metropolitana de São Paulo

SÃO PAULO

SÃO PAULO É A SÉTIMA MAIOR CIDADE DO MUNDO E O PRINCIPAL CENTRO FINANCEIRO, CORPORATIVO E MERCANTIL DA AMÉRICA LATINA.

POPULAÇÃO



12 milhões de habitantes

AEROPORTO



+ 63 milhões de passageiros transitaram pelo Aeroporto Internacional de Guarulhos e pelo Aeroporto de Congonhas em 2024

EMPRESAS



+ 2 milhões de empresas ativas no município

IDH



0,805
14º IDH do Estado de São Paulo

PIB



R\$ 828 bilhões
(R\$ 66.873 *per capita*)

HOSPEDAGEM



+ 403 hotéis
+ 45 mil UHs

Sendo a 5ª cidade mais populosa do mundo, São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul, sendo sede de diversas empresas nacionais e internacionais. Por possuir uma estrutura industrial significativa em seu entorno e uma forte representatividade empresarial, a cidade é o principal destino de negócios e eventos do país, segmentos que representam a maior parte de sua demanda hoteleira.

Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025), Infraero e GRU Aeroporto, HotelInvest.

OS HOTÉIS ESTÃO LOCALIZADOS NOS PRINCIPAIS BAIRROS DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO OU PRÓXIMO DE GRANDES GERADORES DE DEMANDA, COMO O AEROPORTO DE GUARULHOS

MAPA DA LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

São Paulo

- 1 Ibis Budget Paraíso
- 2 Novotel Morumbi
- 3 Pullman Vila Olímpia
- 2 Aeroporto de Congonhas

Guarulhos

- 5 Pullman Aeroporto de Guarulhos
- 1 Aeroporto Internacional de Guarulhos



Elaboração: HotelInvest

Escala 2 km

SÃO PAULO PULLMAN VILA OLÍMPIA

Atrativos

- Localizado próximo da estação de metro vila olímpia;
- Na av. Faria lima, principal centro financeiro e empresarial do país;
- 3,5km do parque do ibirapuera e 1,3km do parque do povo;
- Grandes empresas localizadas na região fortificam a demanda corporativa.

Concorrentes

- 1 Radisson Vila Olímpia
- 2 Blue Tree Premium Faria Lima
- 3 The Westin Sao Paulo
- 4 W São Paulo

Atrativos

- 1 Parque Ibirapuera
- 2 Parque do Povo



Elaboração: HotellInvest

Escala 2 km

O PULLMAN VILA OLÍMPIA, HOTEL DE CATEGORIA *UPSCALE*, ESTÁ LOCALIZADO PRÓXIMO DO GRANDE CENTRO FINANCEIRO DA CIDADE



UHS: 173 UHS (FII BTHR: 44)

Abertura: julho de 2014

Endereço: R. Olimpíadas, 205 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

Categoria: *Upscale*

Restaurantes: Hub Food Art Loung (70 pax) e DELI CAFÉ (20 pax)

Eventos: 15 salas de reunião (639m²) | Atendendo até 600 pessoas (compartilhado com Grand Mercure)

Bar: HUB Bar, localizado no Lobby, tem capacidade para até 20 pessoas



POSSUI UM LOBBY AMPLO COM DECORAÇÃO MODERNA E ILUMINAÇÃO NATURAL AMBUNDANTE.
O HOTEL CONTA TAMBÉM COM UMA ÁREA DE EVENTOS E *BUSINESS CENTER*



Pullman Vila Olímpia

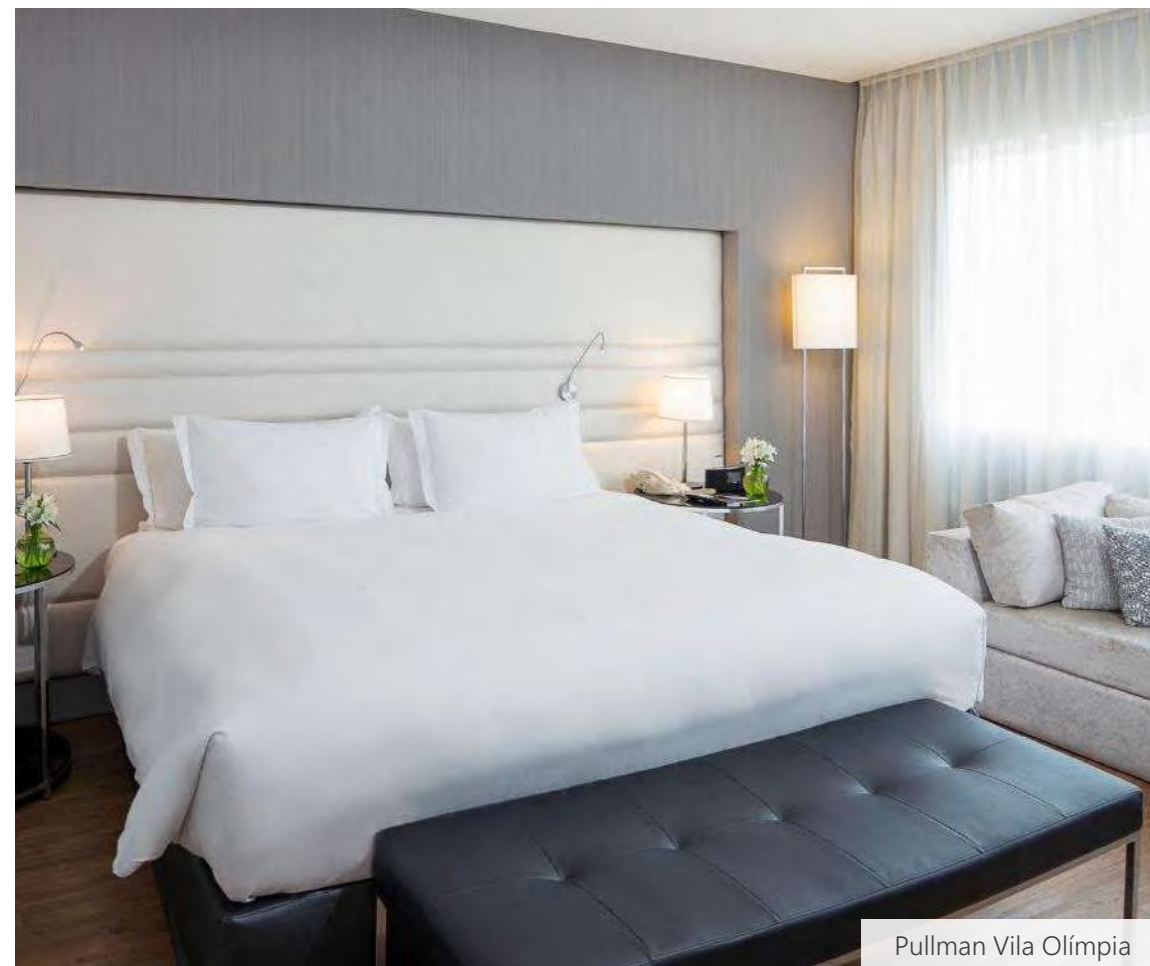


Pullman Vila Olímpia

COM DECORAÇÃO *CLEAN* E MODERNA, OS QUARTOS DO PULLMAN VILA OLÍMPIA POSSUEM DIFERENTES CONFIGURAÇÕES QUE VARIAM ENTRE 32M² A 160M²



Pullman Vila Olímpia



Pullman Vila Olímpia

EM 2030 O PULLMAN VILA OLÍMPIA GERARÁ CERCA DE R\$ 11 MILHÕES DE RESULTADO,
JÁ DESCONTADO O ALUGUEL DE 15% DA RECEITA TOTAL PAGO À BR CAPITAL E A RESTITUIÇÃO DE FUNDO DE RESERVAS

OBSERVAÇÕES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)									
	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	173	173	173	173	173	173			
Ocupação:	63%	64%	64%	65%	65%	65%	3%		
Diária Média:	R\$1.309	R\$1.362	R\$1.402	R\$1.444	R\$1.473	R\$1.503	15%		
RevPAR:	R\$825	R\$871	R\$898	R\$939	R\$958	R\$977			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365			
Pernoites:	39.781	40.413	40.413	41.044	41.044	41.044	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS									
Hospedagem	R\$52.080	R\$55.023	R\$56.674	R\$59.286	R\$60.472	R\$61.682	74,3 %	R\$356.543	R\$1.503
Alimentos e Bebidas	12.172	12.345	12.345	12.518	12.518	12.518	15,1	72.361	305,00
Café da manhã	2.606	2.637	2.637	2.668	2.668	2.668	3,2	15.421	65,00
Outros departamentos	5.986	6.071	6.071	6.157	6.157	6.157	7,4	35.588	150,00
Total	72.844	76.077	77.728	80.629	81.815	83.025	100,0	479.913	2.022,82
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	1.813	1.830	1.830	1.847	1.847	1.847	3,0	10.676	45,00
Alimentos e Bebidas	4.807	4.834	4.834	4.860	4.860	4.860	38,8	28.090	118,40
Outros departamentos	611	613	613	616	616	616	10,0	3.559	15,00
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	8.377	8.749	8.939	9.272	9.409	9.548	11,5	55.190	232,62
Total	15.608	16.025	16.215	16.595	16.731	16.870	20,3	97.515	411,02
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	57.236	60.051	61.512	64.034	65.084	66.155	79,7	382.398	1.611,79
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	20.378	20.499	20.561	20.670	20.715	20.760	25,0	120.000	505,80
Accortel	121	128	132	138	141	144	0,2	832	3,51
Marketing	1.288	1.301	1.307	1.319	1.324	1.328	1,6	7.679	32,36
Taxa de MKT e Vendas	1.275	1.345	1.383	1.445	1.473	1.501	1,8	8.676	36,57
Manutenção	1.679	1.695	1.704	1.718	1.724	1.730	2,1	10.000	42,15
Utilidades	2.484	2.519	2.537	2.569	2.582	2.595	3,1	15.000	63,22
TARS & Loyalty Program	2.734	2.888	2.975	3.112	3.174	3.238	3,9	18.716	78,89
Total	29.959	30.376	30.600	30.971	31.132	31.296	37,7	180.902	762,49
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	27.277	29.676	30.913	33.063	33.952	34.859	42,0	201.496	849,30
Trademark Fee	1.161	1.224	1.259	1.315	1.340	1.366	1,6	7.895	33,28
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	26.116	28.452	29.654	31.748	32.612	33.493	40,4	193.601	816,02
DESPESAS FIXAS									
Seguro Predial e IPTU	947	989	1.010	1.048	1.064	1.079	1,3	6.239	26,30
Condomínio	860	860	860	860	860	860	1,0	4.971	20,95
BR Capital	10.927	11.411	11.659	12.094	12.272	12.454	15,0	71.987	303,42
Incentive Fee	4.035	4.396	4.582	4.906	5.039	5.175	6,2	29.915	126,09
Fundo de Reserva	3.278	3.423	3.498	3.628	3.682	3.736	4,5	21.596	91,03
Total	20.047	21.080	21.609	22.537	22.917	23.305	28,0	134.708	567,79
RESULTADO OPERACIONAL	R\$6.069	R\$7.371	R\$8.045	R\$9.212	R\$9.695	R\$10.189	12,4 %	R\$58.893	R\$248
Restituição FR BR Capital	1.311	1.369	1.399	1.451	1.473	1.494	1,8	8.638	36,41
RESULTADO AI	R\$7.380	R\$8.741	R\$9.444	R\$10.663	R\$11.168	R\$11.683	14,2 %	R\$67.532	R\$285

Fonte: HotelInvest

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento a título de fundo de reservas em 4,5% da receita bruta para o Pullman Vila Olímpia. É valido salientar que está previsto em contrato que a BR Capital deve restituir 40% (equivalente a 1,8%) do fundo de reserva retido pelo hotel.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

SÃO PAULO NOVOTEL SÃO PAULO MORUMBI

Atrativos

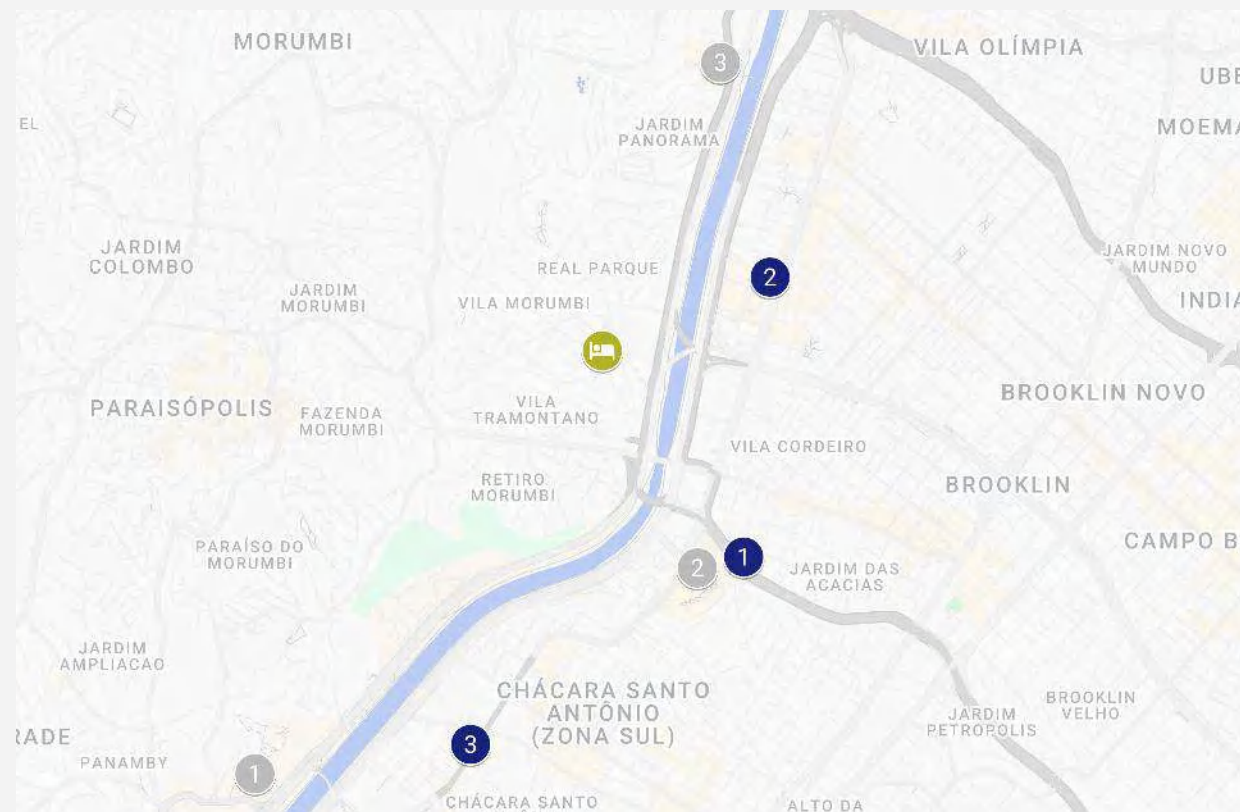
- Localizado em uma região fortemente densificada com empresas, com uma forte demanda de negócios;
- Fácil acesso a Av. Marginal Pinheiros;
- Próximo do Shopping Morumbi e do Shopping Cidade Jardim.

Concorrentes

- 1 Blue Tree Premium Morumbi
- 2 Wyndham Berrini
- 3 Mercure Nações Unidas

Atrativos

- 1 Parque Burle Marx
- 2 Morumbi Shopping
- 3 Shopping Cidade Jardim



Elaboração: HotellInvest

Escala 2 km

O NOVOTEL MORUMBI É UM HOTEL *MIDSCALE*, INAUGURADO EM 1977 E FOI O PRIMEIRO HOTEL DA REDE ACCOR NO BRASIL



UHS: 189 UHS (FII BTHR: 95)
Abertura: Novembro de 1977
Endereço: Nelson Hungria, 577 - Vila Tramontano, São Paulo - SP
Categoria: *Midscale*
Eventos: 19 salas de reunião, com capacidade máxima para até 600 pessoas
Lazer: Academia, sala de jogos e piscina



CONTA COM UM LOBBY ACONCHEGANTE, ACADEMIA, SALA DE JOGOS, PISCINA E ESPAÇO PARA EVENTOS COM CAPACIDADE PARA ATÉ 600 PESSOAS



Novotel Morumbi



Novotel Morumbi

O NOVOTEL MORUMBI POSSUI APARTAMENTOS MODERNOS E ESPAÇOSOS, COM CONFIGURAÇÕES ENTRE 25M² E 50M² CADA



EM 2030 O NOVOTEL MORUMBI GERARÁ CERCA DE R\$ 11,6 MILHÕES DE RESULTADO
CONSIDERANDO 50% DE SUA PARTICIPAÇÃO NO FII BTHR

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	189	189	189	189	189	189			
Ocupação:	77%	78%	78%	78%	78%	78%			
Diária Média:	R\$783	R\$814	R\$846	R\$880	R\$907	R\$934			
RevPAR:	R\$603	R\$635	R\$660	R\$687	R\$707	R\$728			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365			
Pernoites:	53.118	53.808	53.808	53.808	53.808	53.808	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS									
Hospedagem	R\$41.572	R\$43.796	R\$45.548	R\$47.370	R\$48.791	R\$50.255	65,5 %	R\$265.899	R\$934
Alimentos e Bebidas	24.307	24.590	24.590	24.590	24.590	24.590	32,0	130.108	457,00
Outros departamentos	1.862	1.883	1.883	1.883	1.883	1.883	2,5	9.965	35,00
Total	67.740	70.270	72.022	73.844	75.265	76.729	100,0	405.972	1.425,96
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	2.029	2.045	2.045	2.045	2.045	2.045	4,1	10.819	38,00
Alimentos e Bebidas	7.343	7.377	7.377	7.377	7.377	7.377	30,0	39.032	137,10
Outros departamentos	751	753	753	753	753	753	40,0	3.986	14,00
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	6.232	9.030	9.255	9.489	9.672	9.860	12,9	52.167	183,24
Total	16.355	19.205	19.430	19.664	19.847	20.035	26,1	106.004	372,34
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	51.385	51.065	52.592	54.180	55.418	56.694	73,9	299.968	1.053,63
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	15.226	15.302	15.355	15.411	15.454	15.498	20,2	82.000	288,02
Accortel	97	102	106	110	114	117	0,2	620	2,18
Marketing	1.676	1.127	1.133	1.140	1.145	1.151	1,5	6.090	21,39
Taxa de MKT e Vendas	970	1.021	1.062	1.105	1.138	1.172	1,5	6.202	21,78
Manutenção	1.561	1.574	1.583	1.592	1.599	1.606	2,1	8.500	29,86
Utilidades	1.994	2.018	2.034	2.052	2.065	2.079	2,7	11.000	38,64
TARS & Loyalty Program	1.559	1.642	1.708	1.776	1.829	1.884	2,5	9.969	35,02
Total	23.082	22.786	22.982	23.186	23.344	23.508	30,7	124.381	436,88
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	28.304	28.278	29.610	30.994	32.074	33.186	43,2	175.587	616,74
Trademark Fee	882	930	967	1.005	1.036	1.067	1,4	5.644	19,82
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	27.421	27.349	28.643	29.989	31.038	32.119	41,8	169.943	596,92
DESPESAS FIXAS									
IPTU	869	869	869	869	869	869	1,1	4.600	16,16
Incentive Fee	4.237	4.226	4.426	4.634	4.796	4.963	6,5	26.259	92,24
Fundo de Reserva	2.710	2.811	2.881	2.954	3.011	3.069	4,0	16.239	57,04
Total	7.816	7.906	8.176	8.457	8.676	8.902	11,6	47.098	165,43
RESULTADO OPERACIONAL	R\$19.605	R\$19.443	R\$20.467	R\$21.532	R\$22.362	R\$23.218	30,2 %	R\$122.845	R\$431

Fonte: HotellInvest

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (4%) para o Novotel Morumbi.
3. A DRE ao lado representa as projeções de 100% do Novotel Morumbi. Considerando a participação de 50% no FII BTHR, o resultado anual para o ano estabilizado seria de R\$ 11,6 milhões.
4. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

IBIS BUDGET SÃO PAULO PARAÍSO

Atrativos

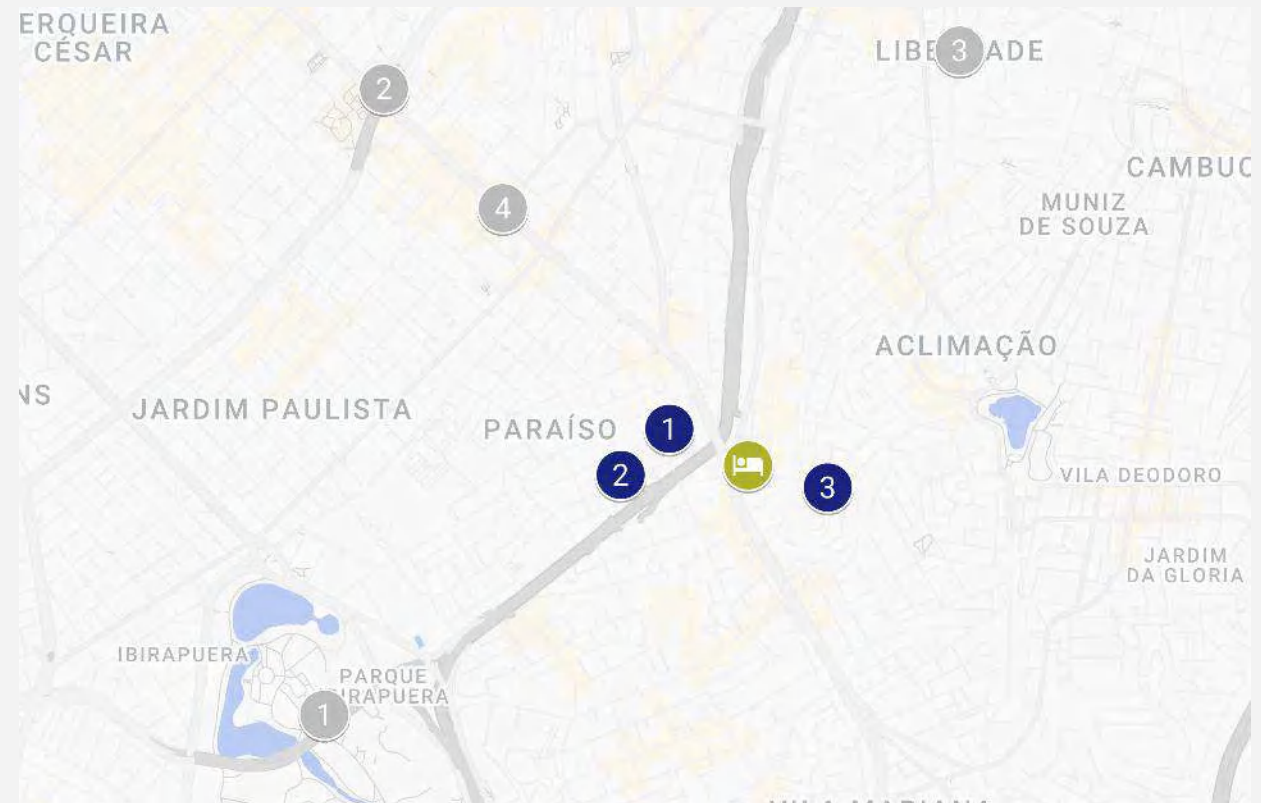
- Localizado ao lado da estação de metrô paraíso,
- Próximo à av. Paulista, importante polo de negócios e turismo de são paulo.
- 2km do parque do Ibirapuera;
- Hospitais renomados na região atraem hóspedes e familiares de pacientes.

Concorrentes

- 1 TRYP by Wyndham Sao Paulo
- 2 Hotel Laghetto Stilo
- 3 EZ aclimação hotel

Atrativos

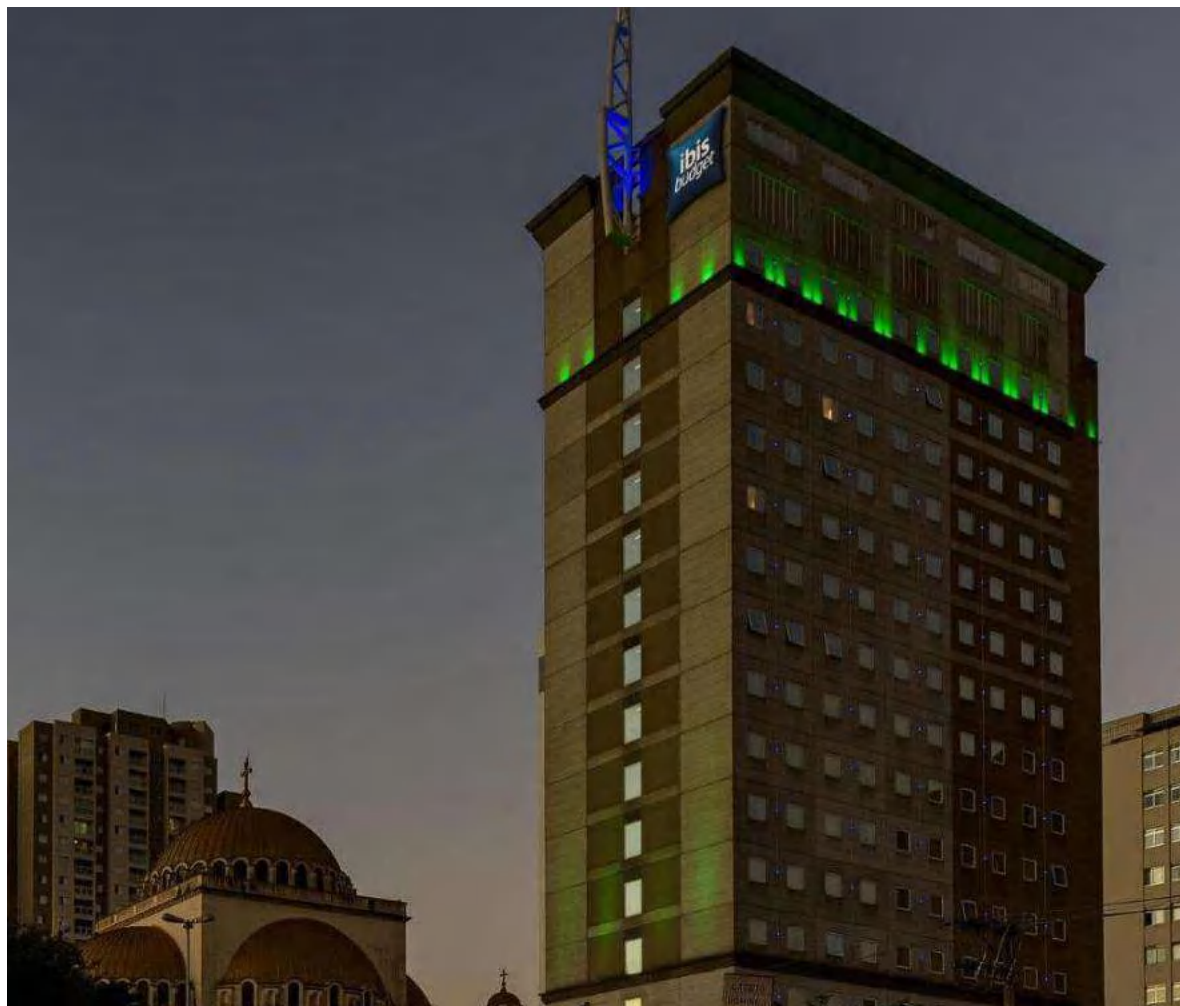
- 1 Parque Ibirapuera
- 2 Museu de Arte de São Paulo
- 3 Liberdade
- 4 Av. Paulista



Elaboração: HotelInvest

Escala 2 km

O IBIS BUDGET PARAÍSO É UM HOTEL DE CATEGORIA SUPERECONÔMICA, COM 300 UH,
SENDO 150 PERTENCENTES AO FII BTHR



UHs: 300 UHs (FII BTHR: 150)

Abertura: 2001

Endereço: Rua Vergueiro 1571, 04101-00, São Paulo - SP

Categoria: Supereconômica

Outros: Loja de conveniência 24hrs



POSSUI APENAS SERVIÇO DE CAFÉ DA MANHÃ, *LOBBY* DENTRO DA DIÁRIA MÉDIA
DA MARCA E ÁREA EXTERNA AGRADÁVEL

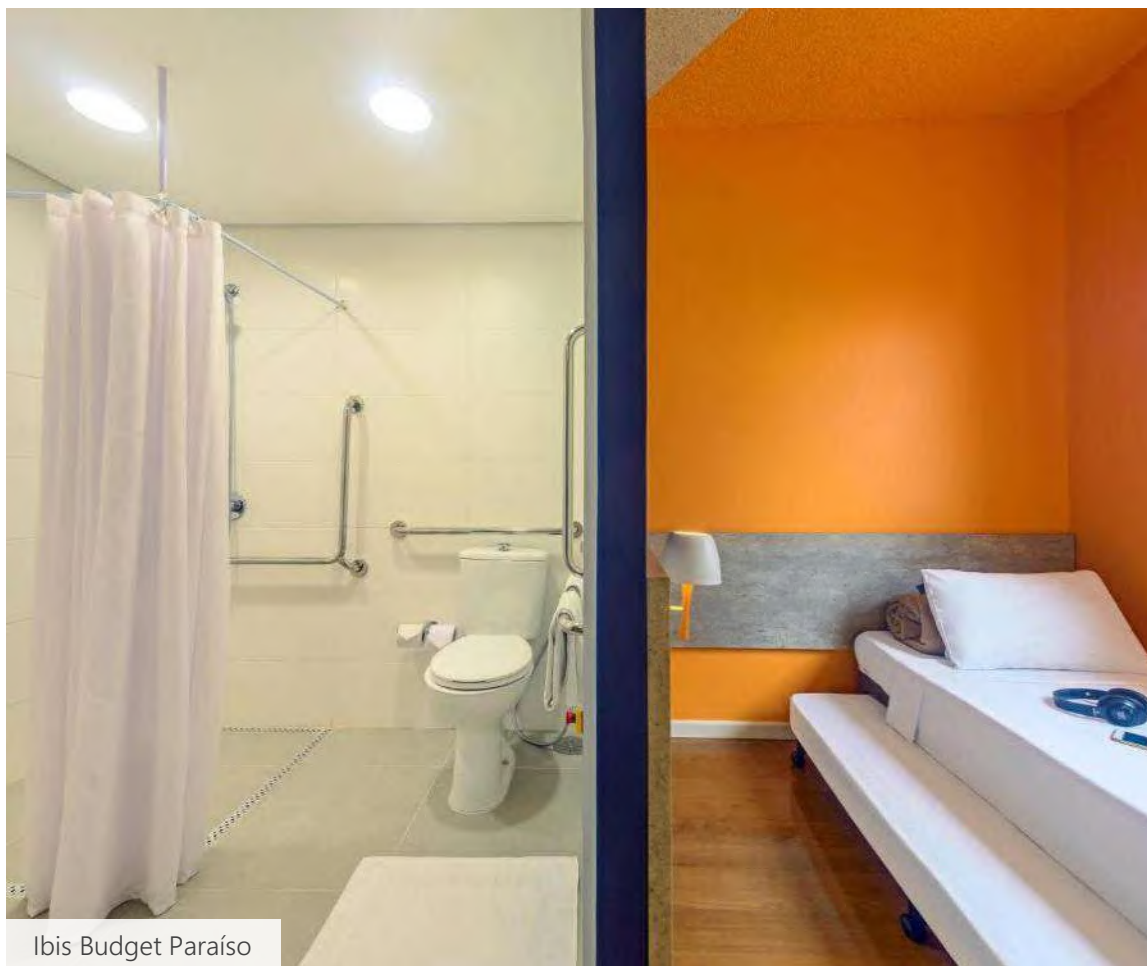


Ibis Budget Paraíso



Ibis Budget Paraíso

OS APARTAMENTOS DO IBIS BUDGET PARAÍSO SÃO PADRONIZADOS, DESENVOLVIDOS PARA SEREM FUNCIONAIS, COM APROXIMADAMENTE 12M² CADA



EM 2030 O IBIS BUDGET PARAÍSO GERARÁ CERCA DE R\$ 6,4 MILHÕES DE RESULTADO
CONSIDERANDO 50% DE SUA PARTICIPAÇÃO NO FII BTHR

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	300	300	300	300	300	300			
Ocupação:	65%	67%	68%	69%	71%	72%			
Diária Média:	R\$291	R\$300	R\$309	R\$318	R\$327,55	R\$337			
RevPAR:	R\$189	R\$201	R\$210	R\$219	R\$233	R\$243			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365			
Pernoites:	71.175	73.365	74.460	75.555	77.745	78.840	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS									
Hospedagem	R\$20.714	R\$21.992	R\$22.990	R\$24.028	R\$25.466	R\$26.599	88,1 %	R\$88.663	R\$337
Alimentos e Bebidas	2.878	2.957	2.996	3.035	3.114	3.154	10,4	10.512	40,00
Outros departamentos	410	421	427	433	444	449	1,5	1.498	5,70
Total	24.002	25.370	26.413	27.496	29.024	30.202	100,0	100.673	383,08
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	817	831	838	846	860	867	3,3	2.891	11,00
Alimentos e Bebidas	1.004	1.015	1.020	1.025	1.035	1.041	33,0	3.469	13,20
Outros departamentos	26	26	27	27	27	27	6,0	90	0,34
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	1.968	3.006	3.130	3.258	3.439	3.579	11,9	11.930	45,39
Total	3.815	4.879	5.015	5.156	5.362	5.514	18,3	18.379	69,94
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	20.186	20.491	21.398	22.340	23.662	24.688	81,7	82.294	313,14
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	5.815	5.856	5.887	5.919	5.965	6.000	19,9	20.000	76,10
Accortel	48	51	54	56	59	62	0,2	207	0,79
Marketing	86	87	88	89	90	91	0,3	302	1,15
Taxa de MKT e Vendas	966	1.026	1.072	1.121	1.188	1.241	4,1	4.136	15,74
Manutenção	570	577	582	587	594	600	2,0	2.000	7,61
Utilidades	1.086	1.104	1.119	1.133	1.154	1.170	3,9	3.900	14,84
TARS e Loyalty Program	692	735	768	803	851	888	2,9	2.961	11,27
Total	9.264	9.436	9.569	9.708	9.901	10.052	33,3	33.506	127,50
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	10.922	11.055	11.829	12.633	13.761	14.636	48,4	48.788	185,65
Basic Fee	420	444	462	481	508	528	1,7	1.761	6,70
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	10.503	10.611	11.367	12.152	13.254	14.108	46,7	47.027	178,95
DESPESAS FIXAS									
Fundo de Reserva	960	1.015	1.057	1.100	1.161	1.208	4,0	4.027	15,32
Total	960	1.015	1.057	1.100	1.161	1.208	4,0	4.027	15,32
RESULTADO OPERACIONAL	R\$9.543	R\$9.597	R\$10.310	R\$11.052	R\$12.093	R\$12.900	42,7 %	R\$43.000	R\$164

Fonte: HotelInvest

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (4%) para o Ibis Budget Paraíso.
3. A DRE ao lado representa as projeções de 100% do Ibis Budget Paraíso. Considerando a participação de 50% no FII BTHR, o resultado anual para o ano estabilizado seria de R\$ 6,4 milhões.
4. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

PULLMAN GUARULHOS

Atrativos

- Localizado a poucos minutos do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU);
- Fácil acesso às rodovias Dutra e Hélio Smidt, principais conexões com São Paulo;
- A 25 km do centro da capital e próximo ao Sesc Guarulhos;
- Hotel de padrão internacional, ideal para viajantes a negócios e conexões internacionais.

Concorrentes

- 1 Mercure Guarulhos
- 2 TRYP by Wyndham
- 3 Fast Sleep Suites
- 4 São Paulo Airport Marriott
- 5 Hampton by Hilton

Atrativos

- 1 Aeroporto Internacional de Guarulhos
- 2 Sesc Guarulhos
- 3 Hospital Geral de Guarulhos



Elaboração: HotellInvest

Escala 0.5 km

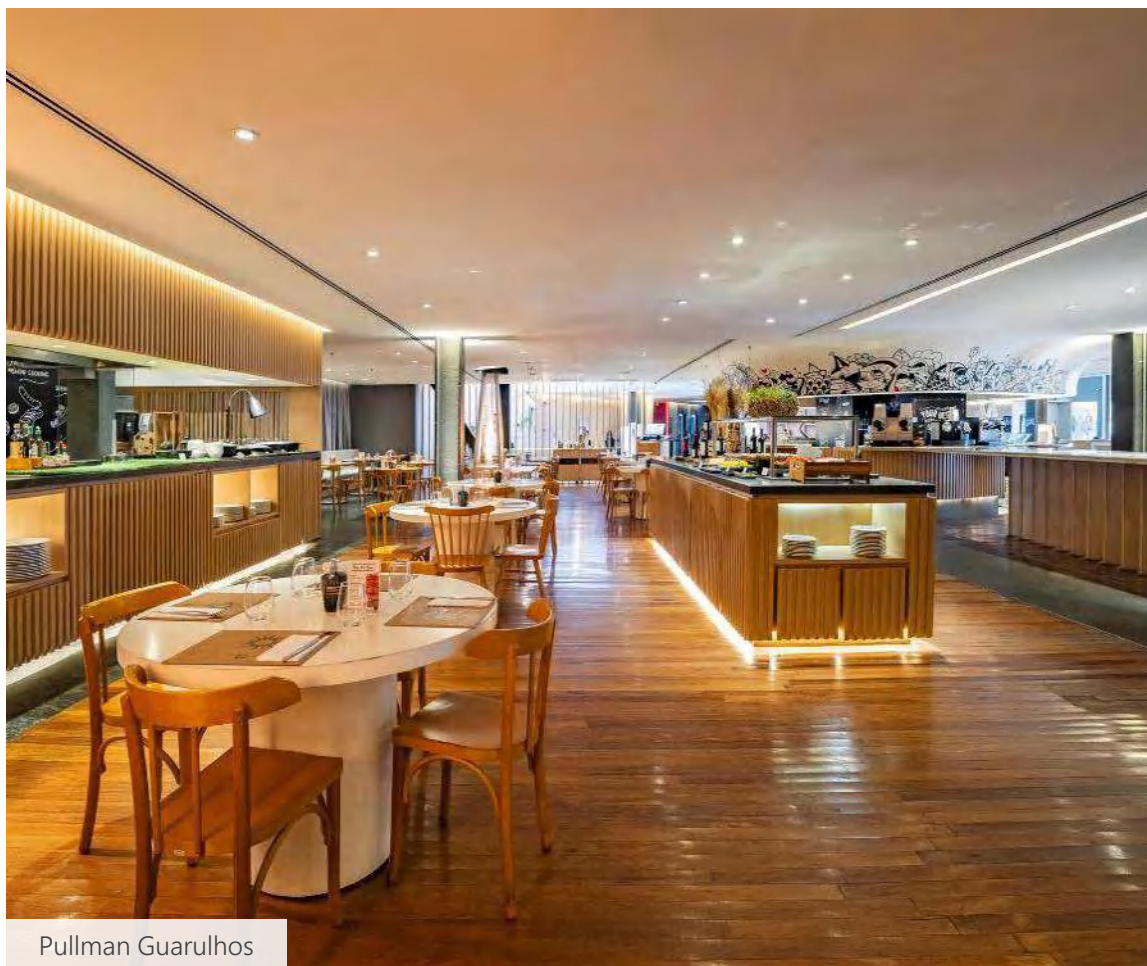
O PULLMAN GUARULHOS, DE CATEGORIA *UPSCALE*, FICA LOCALIZADO PRÓXIMO AO AEROPORTO INTERNACIONAL DE GUARULHOS



UHs: 384 UHs (FII BTHR: 384)
Abertura: 2000 (Ceasar Park) | 2014 (Pullman)
Endereço: Rod Hélio Smidt S/N Acesso Base Aérea Cumbica, Guarulhos - SP
Categoria: *Upscale*
Restaurantes: Base Steakhouse (202 pax), sushi bar (projeto)
Eventos: 4 salas de eventos para até 650 pessoas e *business center*
Lazer: Spa, academia e piscina



POSSUI UM *LOBBY* AMPLO E MODERNO, ALÉM DE RESTAURANTE,
PISCINA, SPA, ACADEMIA E SALA DE EVENTOS

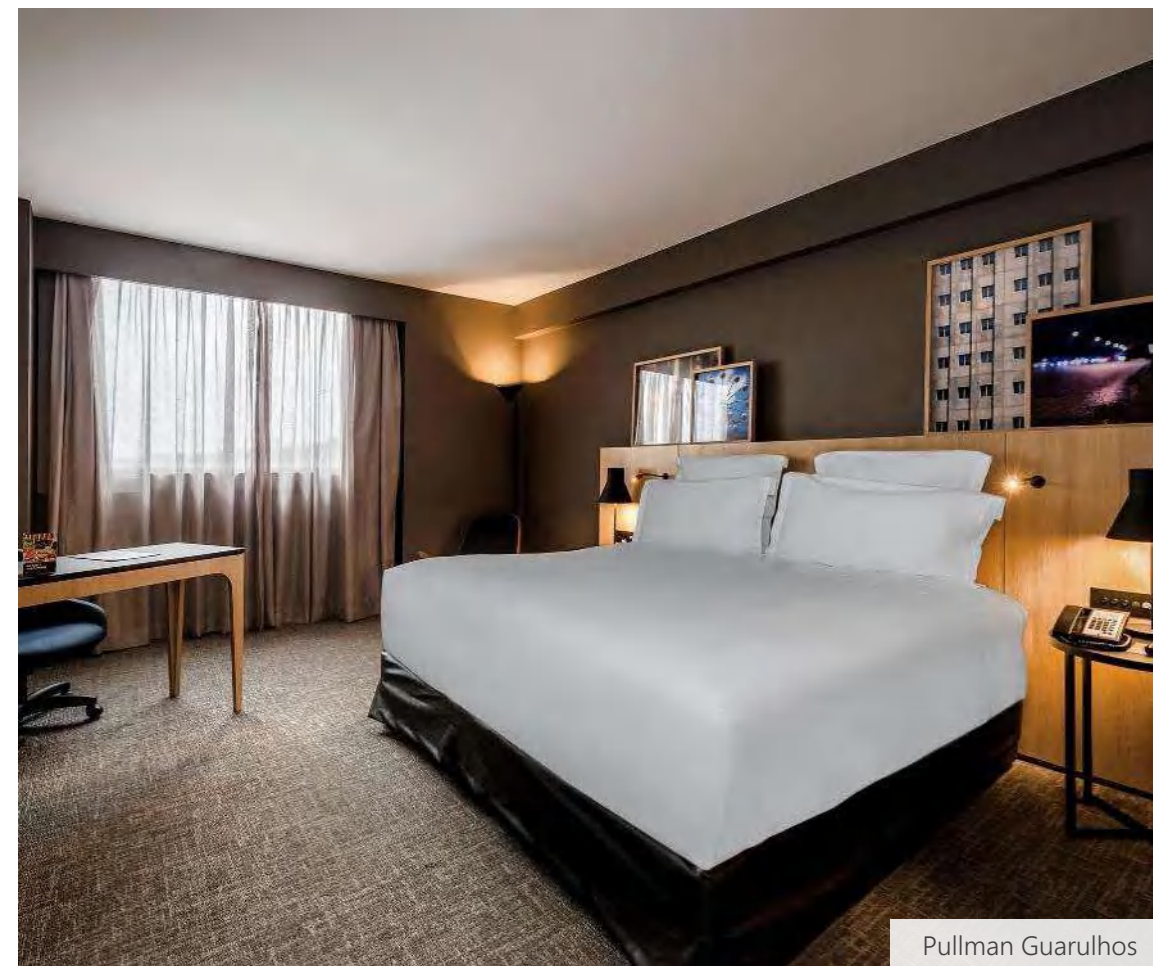


Pullman Guarulhos



Pullman Guarulhos

OS QUARTOS DO PULLMAN GUARULHOS VARIAM ENTRE 26 E 33 M²,
COM DIFERENTES TIPOLOGIAS



EM 2032 O PULLMAN GUARULHOS GERARÁ CERCA DE R\$ 15 MILHÕES DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 3.275/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
Unidades Habitacionais:	384	384	384	384	384	384	384	384			
Ocupação:	76%	77%	77%	77%	77%	76%	76%	76%			
Diária Média:	R\$702	R\$734	R\$763	R\$793	R\$825	R\$858	R\$893	R\$928			
RevPAR:	R\$534	R\$565	R\$587	R\$611	R\$635	R\$652	R\$678	R\$705			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365	365	182			
Pernoites:	106.522	107.923	107.923	107.923	107.923	106.522	106.522	53.115	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS											
Hospedagem	R\$74.782	R\$79.175	R\$82.342	R\$85.636	R\$89.061	R\$91.421	R\$95.078	R\$49.305	76,0 %	R\$128.398	R\$928
Alimentos e Bebidas	29.826	30.179	30.179	30.179	30.179	29.826	29.826	14.872	22,9	38.730	280,00
Outros departamentos	1.385	1.401	1.401	1.401	1.401	1.385	1.385	690	1,1	1.798	13,00
Total	105.993	110.755	113.922	117.216	120.641	122.632	126.289	64.868	100,0	168.926	1.221,27
DESPESAS DEPARTAMENTAIS											
Hospedagem	3.728	3.758	3.758	3.758	3.758	3.728	3.728	1.859	3,8	4.841	35,00
Alimentos e Bebidas	9.843	9.889	9.889	9.889	9.889	9.843	9.843	4.908	33,0	12.781	92,40
Outros departamentos	1.039	1.042	1.042	1.042	1.042	1.039	1.039	518	75,0	1.349	9,75
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	6.519	10.854	11.164	11.487	11.823	12.018	12.376	6.357	9,8	16.555	119,68
Total	21.128	25.543	25.854	26.176	26.512	26.627	26.986	13.642	21,0	35.525	256,83
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	84.865	85.212	88.069	91.040	94.129	96.004	99.303	51.226	79,0	133.401	964,44
DESPESAS OPERACIONAIS											
Administrativa e Geral	28.214	28.382	28.493	28.609	28.730	28.800	28.929	14.492	22,3	37.739	272,83
Accortel	174	185	192	200	208	213	222	115	0,2	299	2,17
Marketing	2.725	2.752	2.770	2.789	2.809	2.821	2.842	1.428	2,2	3.718	26,88
Taxa de MKT e Vendas	1.744	1.847	1.921	1.997	2.077	2.132	2.218	1.150	1,8	2.995	21,65
Manutenção	2.229	2.250	2.265	2.280	2.295	2.304	2.320	1.166	1,8	3.035	21,95
Utilidades	3.219	3.265	3.295	3.327	3.360	3.379	3.414	1.721	2,7	4.481	32,40
TARS & Loyalty Program	2.280	2.414	2.511	2.611	2.716	2.788	2.899	1.503	2,3	3.915	28,31
Total	40.585	41.095	41.447	41.814	42.195	42.437	42.844	21.574	33,3	56.183	406,18
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	44.280	44.118	46.622	49.227	51.935	53.568	56.459	29.652	45,7	77.218	558,26
Trademark Fee	1.587	1.680	1.748	1.818	1.890	1.940	2.018	1.046	1,6	2.725	19,70
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	42.692	42.437	44.874	47.409	50.044	51.627	54.441	28.605	44,1	74.493	538,55
DESPESAS FIXAS											
IPTU	21	21	21	21	21	21	21	11	0,0	27	0,20
Aluguel	10.069	10.522	10.823	11.136	11.461	11.650	11.997	6.162	9,5	16.048	116,02
Incentive Fee	6.597	6.557	6.934	7.326	7.733	7.977	8.412	4.420	6,8	11.511	83,22
Fundo de Reserva	4.770	4.984	5.127	5.275	5.429	5.518	5.683	2.919	4,5	7.602	54,96
Total	21.457	22.084	22.904	23.757	24.644	25.167	26.114	13.512	20,8	35.188	254,39
RESULTADO OPERACIONAL	R\$21.235	R\$20.353	R\$21.970	R\$23.652	R\$25.401	R\$26.460	R\$28.327	R\$15.093	23,3 %	R\$39.305	R\$284

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (4,5%) para o Pullman Guarulhos.
3. Pelo empreendimento estar em área federal, não há a cobrança de IPTU.
4. Fim da concessão em jun/32.
5. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

Fonte: HotelInvest

An aerial photograph of Rio de Janeiro, Brazil, showing the city built on steep hillsides, surrounded by lush green mountains. The bay is filled with numerous sailboats. The image is overlaid with a dark blue semi-transparent rectangle containing text.

RIO DE JANEIRO

- MGALLERY SANTA TERESA

RIO DE JANEIRO

A CIDADE DO RIO DE JANEIRO POSSUI O SEGUNDO MAIOR PIB DO PAÍS, ALÉM DE SER UM DOS MAS IMPORTANTES DESTINOS TURÍSTICOS DO BRASIL

POPULAÇÃO



6,21 milhões
de
habitantes

AEROPORTO



+ 19 milhões de passageiros
transitaram pelo Aeroporto
Internacional do Galeão e
pelo Aeroporto Santos
Dumont em 2023

EMPRESAS



+ 911 mil empresas
ativas no município

IDH



0,799
2º maior IDH do
Estado

PIB



R\$ 359,6 bilhões
(R\$ 53.078 *per capita*)

HOSPEDAGEM



+ 306 hotéis
+ 30 mil UHs

O Rio de Janeiro destaca-se pela sua economia diversificada, com setores-chave como turismo, petróleo, gás e tecnologia, impulsionando o desenvolvimento do município. É considerada uma das cidades mais visitadas do hemisfério Sul, atraindo turistas nacionais e internacionais por sua beleza natural e seus pontos turísticos aclamados, além de um forte calendário de eventos, que conta com um dos maiores carnavais do Brasil, fazendo com que a maior parte da sua demanda hoteleira seja de lazer e eventos.

Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025), HotelInvest, Infraero e RIOgaleão.

CIDADE DE SÃO PAULO MGALLERY SANTA TEREZA

Atrativos

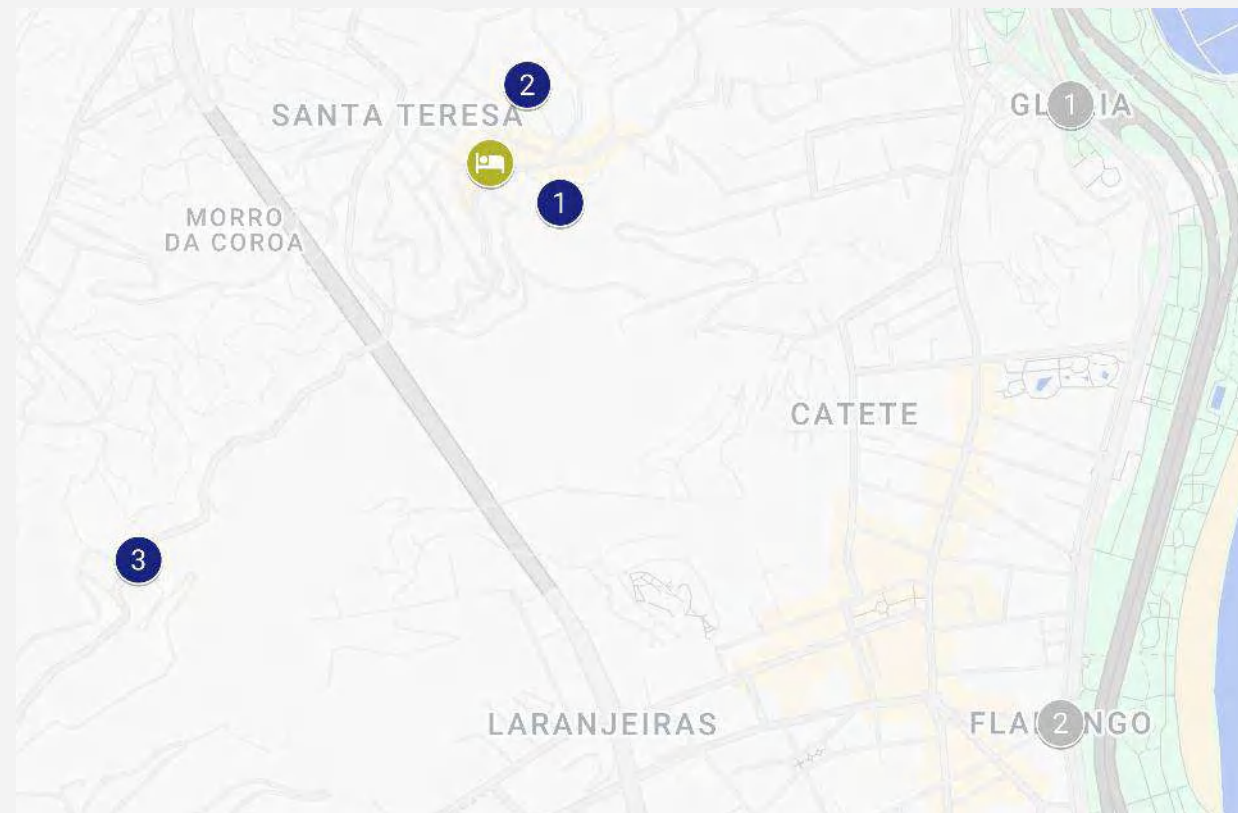
- Casarão histórico em bairro *cool* do Rio de Janeiro;
- Próximo do Aeroporto Santos Dumont;
- Próximo de bairros turísticos como o bairro da Glória e Flamengo.

Concorrentes

- 1 Chez Georges
- 2 Boutique Hotel Castelinho
- 3 Vila Santa Teresa

Atrativos

- 1 Glória
- 2 Flamengo



Elaboração: HotellInvest

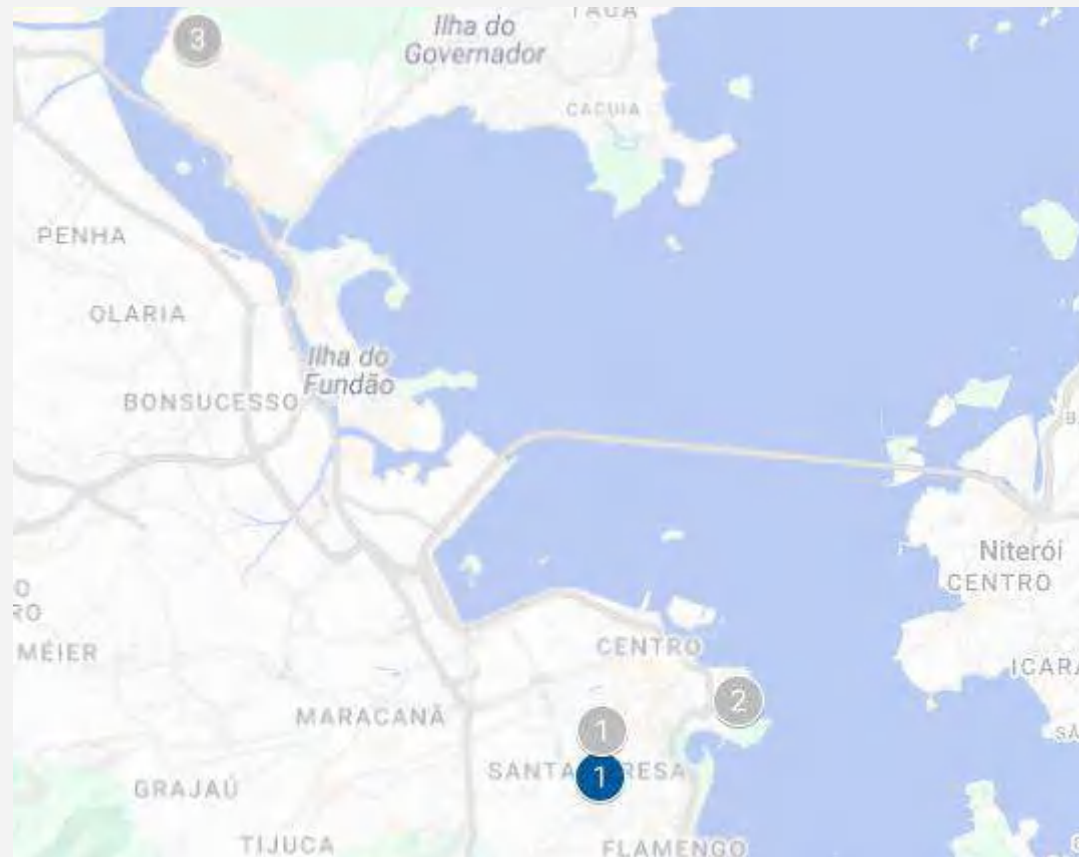
Escala 2 km

OS HOTÉIS ESTÃO LOCALIZADOS NOS PRINCIPAIS BAIRROS DA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

MAPA DA LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Rio de Janeiro

- 1 MGallery Santa Teresa
- 1 Mama Shelter Rio de Janeiro
- 2 Aeroporto Santos Dumont
- 3 Aeroporto Internacional do Galeão



Elaboração: HotelInvest

Escala 2 km

O MGALLERY SANTA TERESA, HOTEL BOUTIQUE, CONTA COM 44 UNIDADES HABITACIONAIS, TODAS PERTENCENTES À ACCORINVEST



UHS: 44 UHS (FII BTHR: 44)

Abertura: 2016

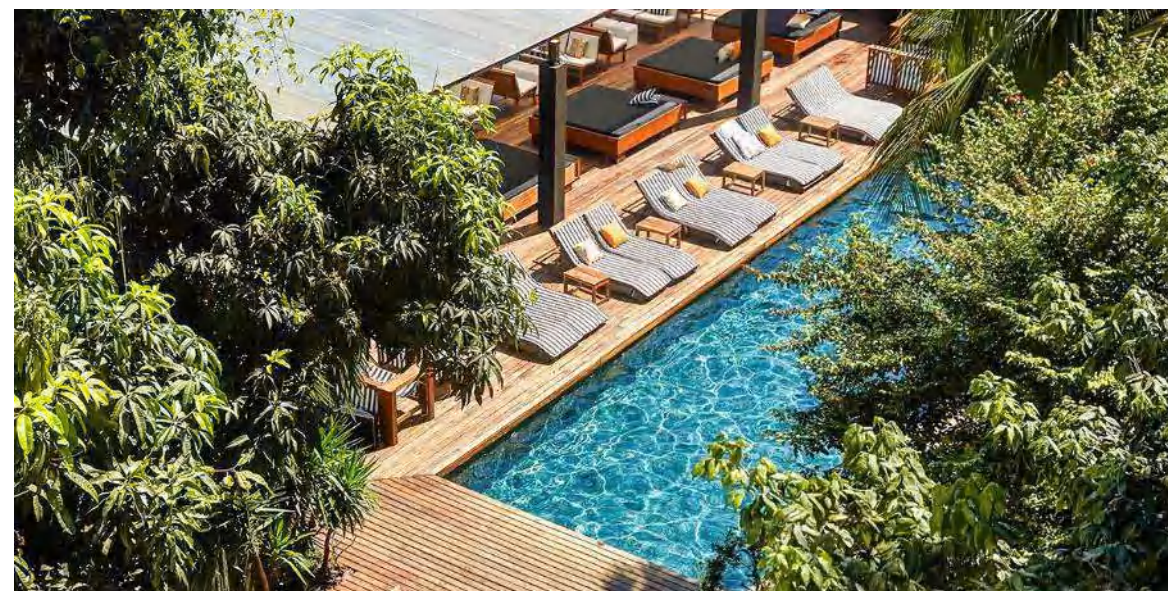
Endereço: Rua Almirante Alexandrino, 660, Santa Teresa, Rio de Janeiro - RJ

Categoria: Boutique

Restaurante: Téréze

Eventos: 1 sala, para até 120 pessoas (abertura em jun/24)

Bar: Bar dos Descasados



COM DECORAÇÃO RÚSTICA E SOFISTICADA, O MGALLERY SANTA TERESA POSSUI SPA E PISCINA, ALÉM DE BAR E RESTAURANTE ABERTO AO PÚBLICO

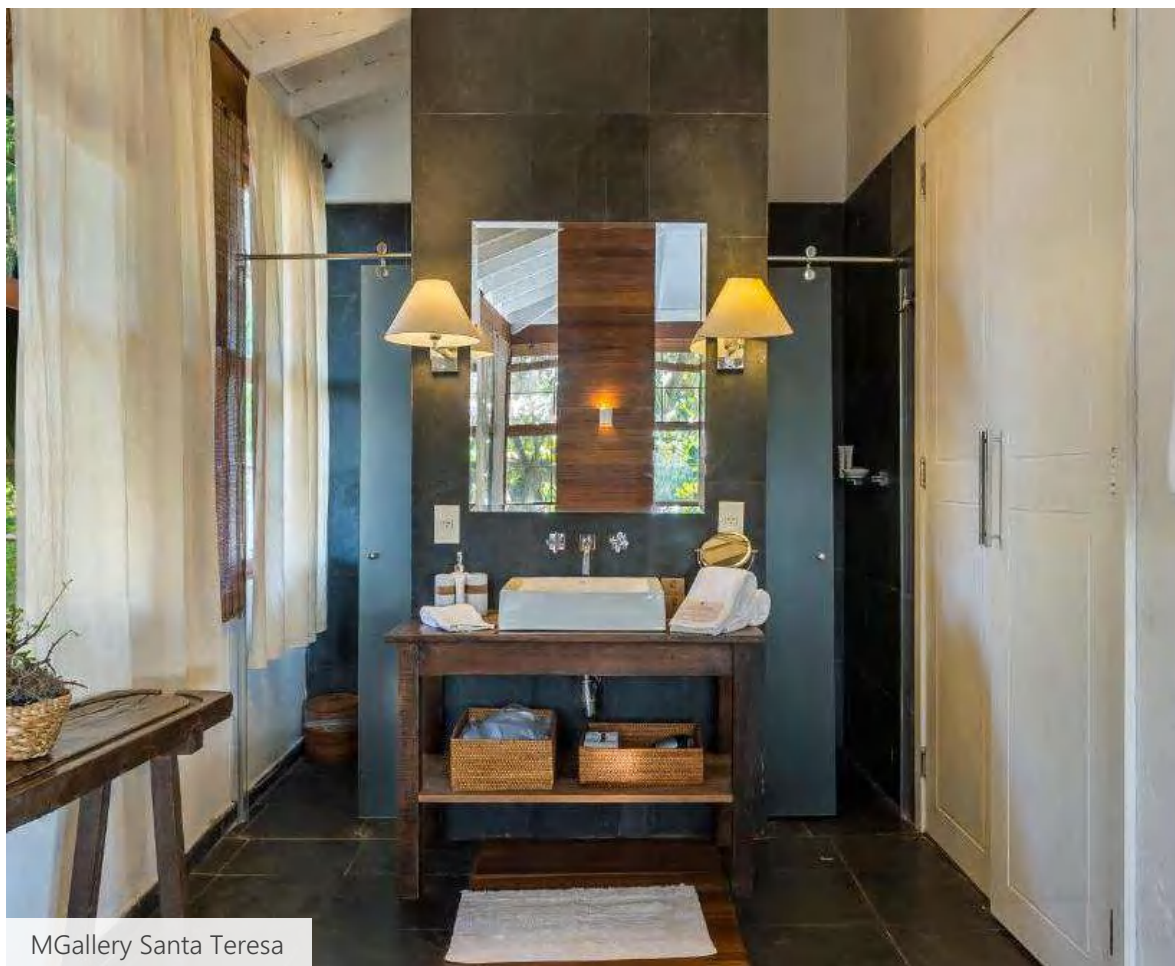


MGallery Santa Teresa



MGallery Santa Teresa

OS APARTAMENTOS DO MGALLERY SANTA TERESA POSSUEM UMA DECORAÇÃO *CLEAN* E SOFISTICADA, VARIANDO ENTRE 25M² E 120M² DE ÁREA PRIVATIVA



MGallery Santa Teresa



MGallery Santa Teresa

EM 2030 O MGALLERY SANTA TERESA GERARÁ CERCA DE R\$ 2 MILHÕES DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 3.911/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	43	43	43	43	43	43			
Ocupação:	45%	46%	47%	48%	49%	50%			
Diária Média:	R\$2.378	R\$2.429	R\$2.468	R\$2.518	R\$2.569	R\$2.621			
RevPAR:	R\$1.070	R\$1.117	R\$1.160	R\$1.209	R\$1.259	R\$1.311			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365			
Pernoites:	7.063	7.220	7.377	7.534	7.691	7.848	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS									
Hospedagem	R\$16.795	R\$17.535	R\$18.206	R\$18.971	R\$19.759	R\$20.571	56,1 %	R\$478.395	R\$2.621
Alimentos e Bebidas	9.998	10.195	10.393	10.591	10.789	10.987	29,9	255.500	1.400,00
Outros departamentos	2.428	2.476	2.524	2.572	2.620	2.668	7,3	62.050	340,00
Taxa de serviço	2.222	2.271	2.320	2.370	2.419	2.469	6,7	57.408	314,57
Total	31.442	32.478	33.444	34.504	35.587	36.694	100,0	853.354	4.675,91
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	1.844	1.868	1.891	1.915	1.938	1.962	9,5	45.625	250,00
Alimentos e Bebidas	3.813	3.841	3.870	3.898	3.927	3.955	36,0	91.980	504,00
Outros departamentos	1.038	1.044	1.050	1.056	1.061	1.067	40,0	24.820	136,00
Impostos e deduções (c/ PIS e COFINS)	3.144	3.248	3.344	3.450	3.559	3.669	10,0	85.335	467,59
Total	9.840	10.001	10.155	10.319	10.485	10.654	29,0	247.760	1.357,59
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	21.603	22.477	23.288	24.185	25.102	26.041	71,0	605.593	3.318,32
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	13.885	13.945	14.001	14.063	14.126	14.190	38,7	330.000	1.808,22
Accortel	39	41	42	44	46	48	0,1	1.116	6,11
Marketing	1.238	1.247	1.256	1.265	1.275	1.284	3,5	29.868	163,66
Taxa de MKT e Vendas	734	767	796	830	864	900	2,5	20.921	114,64
Manutenção	1.370	1.380	1.389	1.399	1.409	1.419	3,9	33.000	180,82
Utilidades	1.961	1.981	2.000	2.021	2.042	2.064	5,6	48.000	263,01
TARS & Loyalty Program	1.152	1.203	1.249	1.301	1.355	1.411	3,8	32.818	179,82
Total	20.380	20.564	20.734	20.923	21.117	21.316	58,1	495.722	2.716,28
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	1.222	1.912	2.555	3.262	3.985	4.724	12,9	109.872	602,04
Basic Fee	733	757	780	805	830	856	2,3	19.903	109,06
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	489	1.155	1.775	2.457	3.155	3.869	10,6	89.968	492,98
DESPESAS FIXAS									
IPTU	22	22	22	22	22	22	0,1	500	2,74
Incentive Fee	46	108	166	229	294	361	1,0	8.394	45,99
Fundo de Reserva	1.258	1.299	1.338	1.380	1.423	1.468	4,0	34.134	187,04
Total	1.325	1.428	1.525	1.631	1.739	1.850	5,1	43.028	235,77
RESULTADO OPERACIONAL	-R\$836	-R\$273	R\$250	R\$826	R\$1.416	R\$2.018	5,5 %	R\$46.941	R\$257

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (4%) para o MGallery Santa Teresa.
3. A linha de despesa operacional relacionada à Manutenção, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

Fonte: HotelInvest

An aerial photograph of a road intersection in Paulínia, Brazil. The image is overlaid with a semi-transparent blue rectangle. In the center of the blue area, the word "PAULÍNIA" is written in large, white, bold, sans-serif capital letters. A thin yellow horizontal line is positioned directly below the text. The background shows a multi-lane road, green lawns, trees, and some buildings in the distance.

PAULÍNIA

PAULÍNIA

A CIDADE DE PAULÍNIA SE DESTACA POR SER O MAIOR POLO PETROQUÍMICO DO PAÍS,
SENDO SEDE DE GRANDES MULTINACIONAIS

POPULAÇÃO



112 mil
habitantes

AEROPORTO



+ 12 milhões de passageiros
transitam pelo Aeroporto
Internacional de Viracopos, sendo
o aeroporto mais próximo com
voos comerciais

EMPRESAS



+ 15 mil empresas
ativas no município

IDH



0,795
31º IDH do Estado
de São Paulo

PIB



R\$ 52 bilhões
(R\$ 457.517
per capita)

HOSPEDAGEM



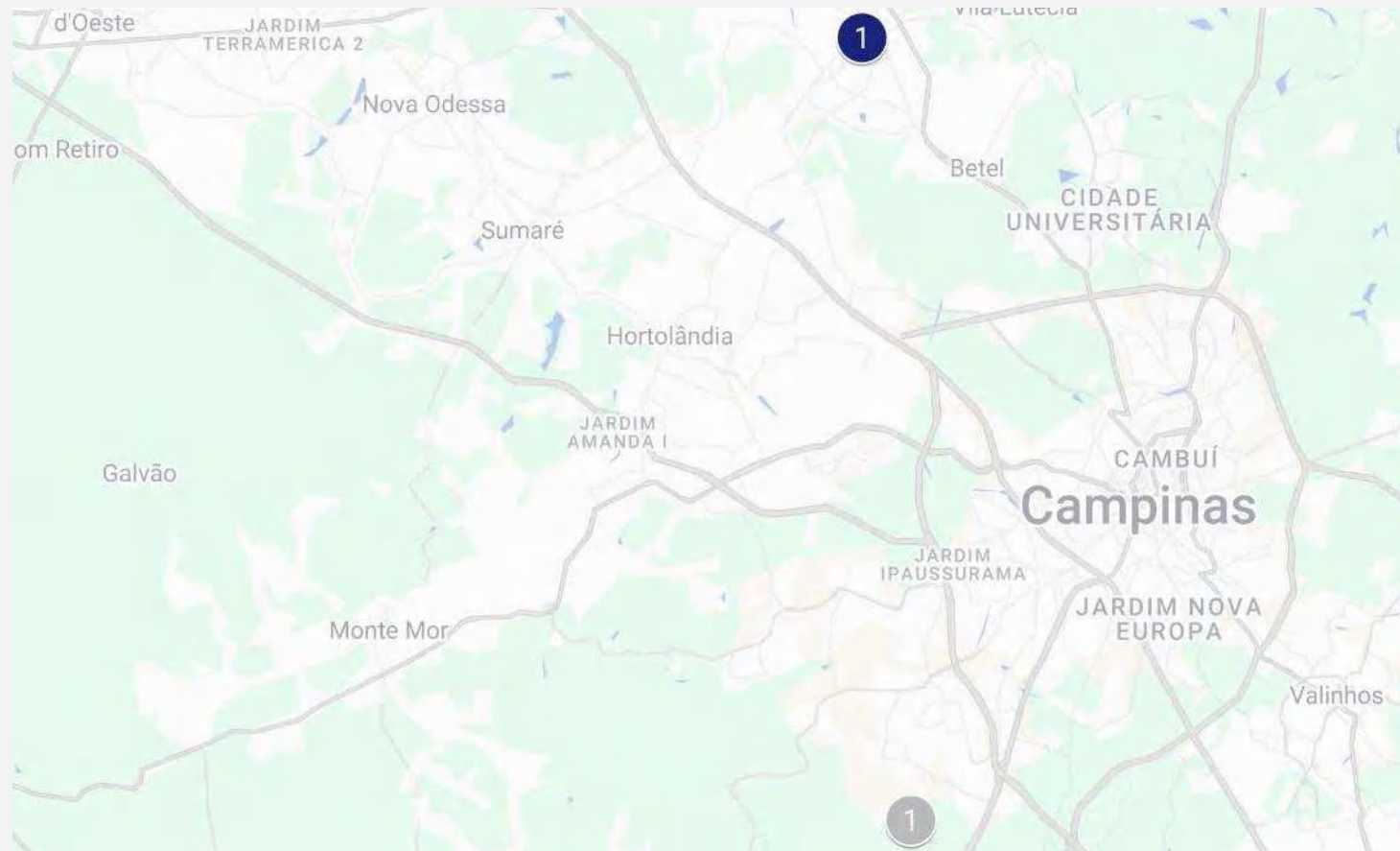
+ 11 hotéis
+ 520UHs

A cidade de Paulínia possui um dos maiores PIB *per capita* do país, dado a sua natureza industrial, com destaque para a indústria petroquímica, sendo responsável por 20% de todo o refino de petróleo feito no Brasil. Com uma localização geográfica atrativa, o município atende grandes multinacionais como a Braskem, DuPont, Syngenta, VLI e LSL. Além disso, a cidade possui um polo tecnológico em expansão, esses fatores levam a uma demanda hoteleira majoritariamente voltada para negócios.

Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025), HotelInvest, Infraero e Aeroportos Brasil.

O HOTEL FICA A APROXIMADAMENTE 40 KM, SEM TRÂNSITO,
DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE VIRACOPOS

MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Elaboração: HotellInvest

Escala 10 km

IBIS PAULÍNIA

Atrativos

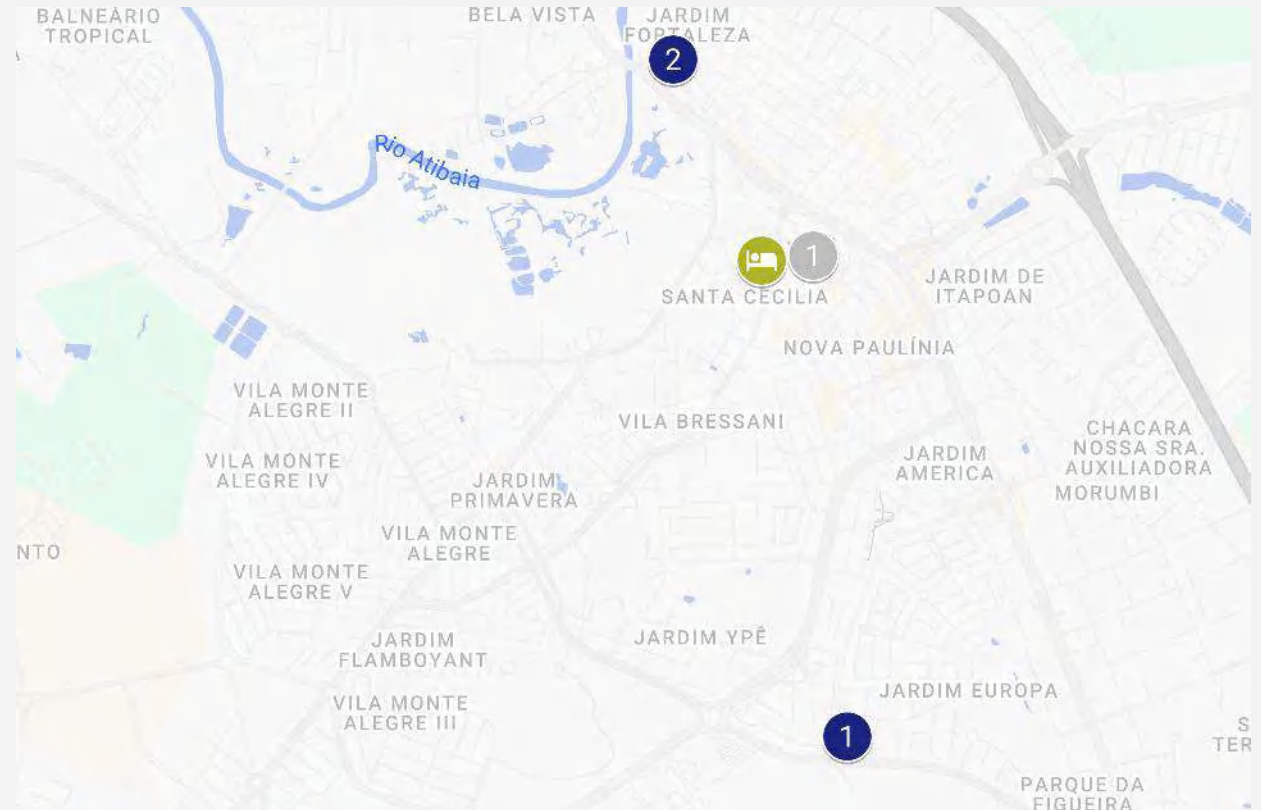
- Localizado ao lado do Parque Ecológico de Paulínia, com mais de 65.000 metros quadrados;
- Fácil acesso ao Terminal Turístico Luiz Pellatti;
- Próximo do centro da cidade e das principais empresas da região.

Concorrentes

- 1 Vitória Hotel Convention Paulínia
- 2 Hotel Metrópole

Atrativos

- 1 Parque Ecológico de Paulínia
- 2 Terminal Turístico Luiz Pellatti



Elaboração: HotellInvest

Escala 2 km

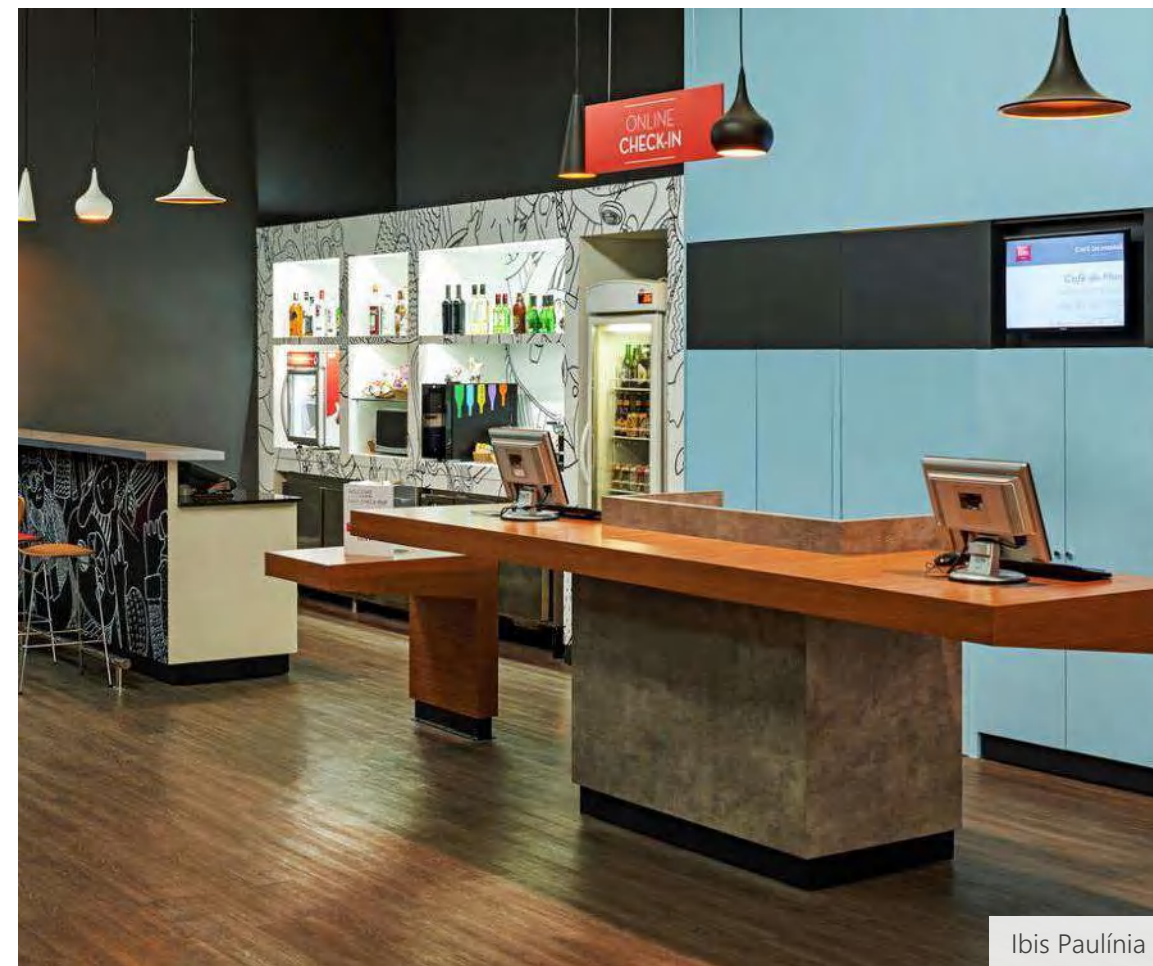
O IBIS PAULÍNIA, HOTEL DE CATEGORIA ECONÔMICA, ESTÁ PRÓXIMO À RODOVIA PROFESSOR ZEFERINO VAZ



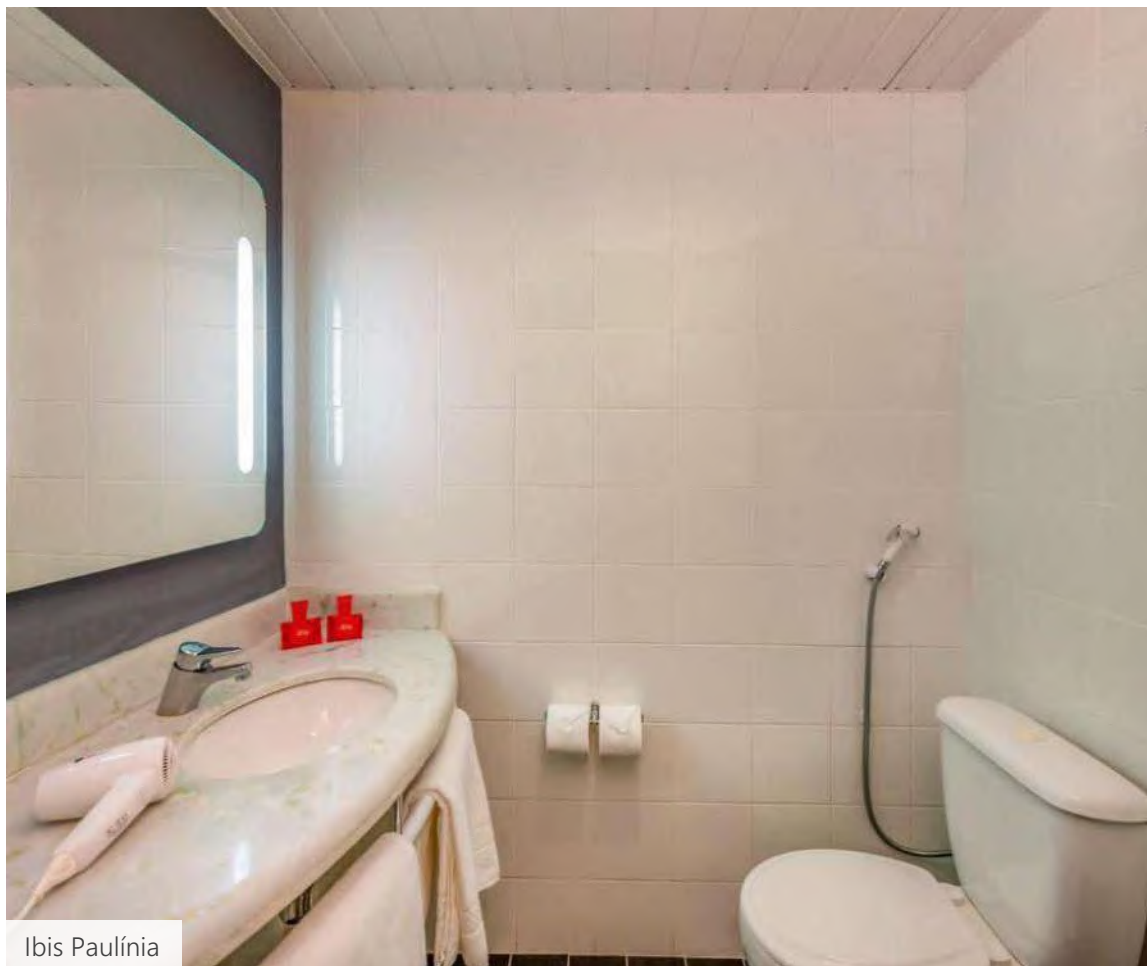
UHs: 100 UHs (FII BTHR: 100)
Abertura: março de 2000
Endereço: Rua 31 de Março, 290, Santa Cecília, Paulínia - SP
Categoria: Econômica
Restaurantes: Ibis Kitchen (60 pax)
Eventos: 03 salas de reunião (88m²) | Atendendo até 80 pessoas
Bar: Lobby bar para até 20 pessoas



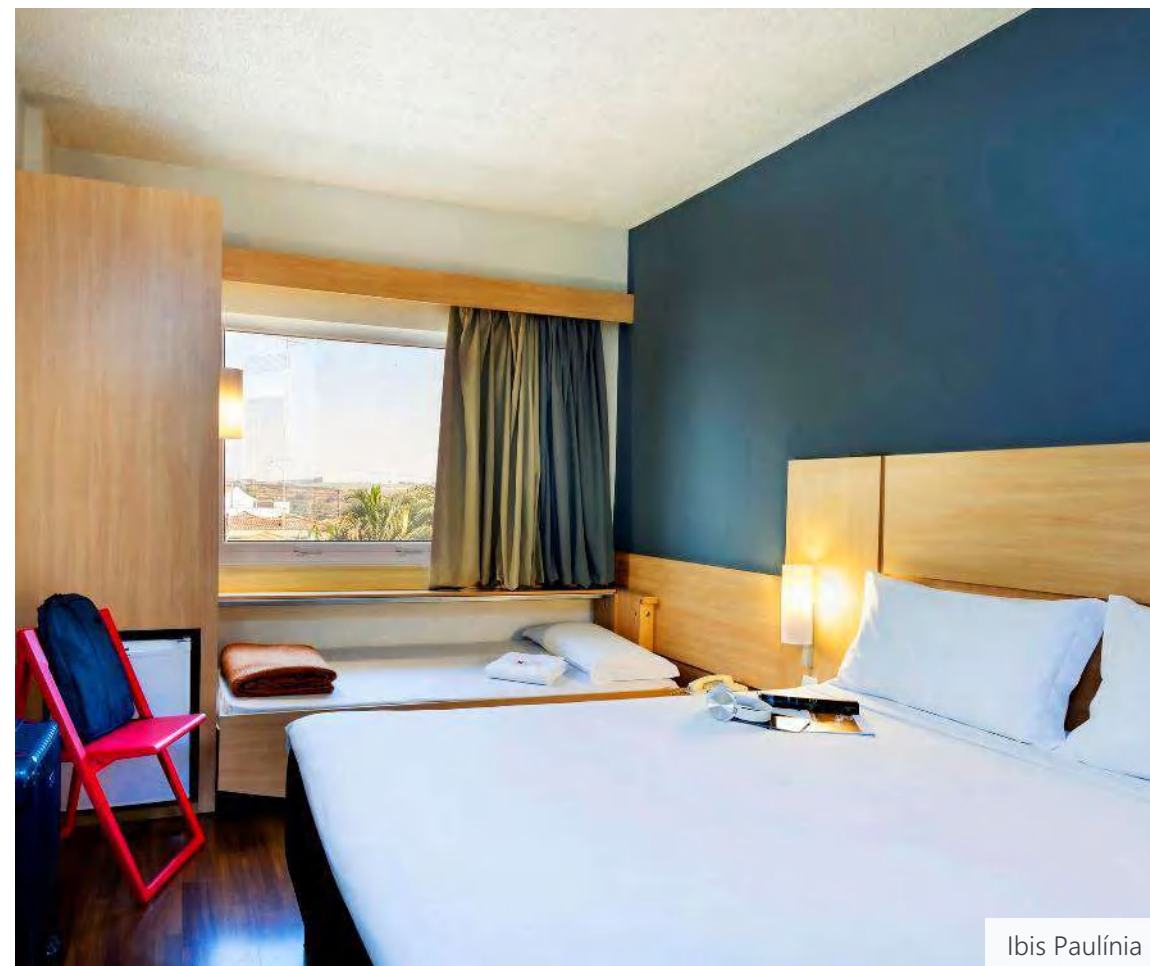
O IBIS PAULÍNIA CONTA COM LOBBY BAR, RESTAURANTE E 3 SALAS DE EVENTOS QUE, SOMADAS, RECEBEM ATÉ 80 PESSOAS



TODOS OS APARTAMENTOS DO IBIS PAULÍNIA SÃO PADRONIZADOS COM 17M² E SÃO EQUIPADOS COM TV, MESA DE TRABALHO, AR CONDICIONADO, SECADOR DE CABELO E FRIGOBAR



Ibis Paulínia



Ibis Paulínia

EM 2030 O IBIS PAULÍNIA GERARÁ CERCA DE R\$ 1,8 MILHÃO DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.545/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	100	100	100	100	100	100			
Ocupação:	65%	68%	69%	69%	69%	69%			
Diária Média:	R\$266	R\$260	R\$255	R\$258	R\$260,16	R\$263			
RevPAR:	R\$173	R\$177	R\$176	R\$178	R\$180	R\$181			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365			
Pernoites:	23.725	24.820	25.185	25.185	25.185	25.185	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS									
Hospedagem	R\$6.300	R\$6.459	R\$6.423	R\$6.487	R\$6.552	R\$6.618	79,2 %	R\$66.180	R\$263
Alimentos e Bebidas	1.552	1.616	1.637	1.637	1.637	1.637	19,6	16.370	65,00
Outros departamentos	95	99	101	101	101	101	1,2	1.007	4,00
Total	7.947	8.174	8.161	8.225	8.290	8.356	100,0	83.558	331,78
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	340	350	353	353	353	353	5,3	3.526	14,00
Alimentos e Bebidas	641	651	655	655	655	655	40,0	6.548	26,00
Outros departamentos	40	40	40	40	40	40	40,0	403	1,60
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	1.113	1.144	1.143	1.151	1.161	1.170	14,0	11.698	46,45
Total	2.134	2.185	2.190	2.199	2.208	2.218	26,5	22.175	88,05
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	5.813	5.989	5.971	6.026	6.082	6.138	73,5	61.383	243,73
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	1.985	1.993	1.993	1.995	1.998	2.000	23,9	20.000	79,41
TARS & Loyalty Program	217	223	222	224	226	228	2,7	2.283	9,06
Marketing	371	374	374	375	375	376	4,5	3.760	14,93
Sales & MKT Fee	147	151	150	151	153	154	1,8	1.544	6,13
Manutenção	326	328	328	329	329	330	3,9	3.300	13,10
Utilidades	373	377	377	378	379	380	4,5	3.800	15,09
Accortel	15	15	15	15	15	15	0,2	154	0,61
Total	3.435	3.461	3.458	3.467	3.475	3.484	41,5	34.841	138,34
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	2.378	2.527	2.512	2.559	2.606	2.654	32,0	26.542	105,39
Trademark Fee	134	137	136	138	139	140	1,7	1.405	5,58
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	2.244	2.390	2.376	2.421	2.467	2.514	30,3	25.137	99,81
DESPESAS FIXAS									
IPTU	21	21	21	21	21	21	0,2	205	0,81
Incentive Fee	347	369	367	374	381	388	4,6	3.884	15,42
Fundo de Reserva	238	245	245	247	249	251	3,0	2.507	9,95
Total	606	635	632	641	650	660	7,8	6.596	26,19
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.639	R\$1.755	R\$1.744	R\$1.780	R\$1.817	R\$1.854	22,5 %	R\$18.541	R\$74

Fonte: HotelInvest

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (3%) para o Ibis Paulínia.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

An aerial photograph of Piracicaba, Brazil, showing a dense urban area with many high-rise apartment buildings. A large blue semi-transparent rectangle is overlaid on the image, serving as a background for the text. The word "PIRACICABA" is written in large, white, bold, sans-serif capital letters across the center of the blue area. Below the title, there is a thin horizontal green line, followed by a bulleted list of two items: "IBIS PIRACICABA" and "IBIS BUDGET PIRACICABA".

PIRACICABA

- IBIS PIRACICABA
- IBIS BUDGET PIRACICABA

PIRACICABA

A CIDADE DE PIRACICABA SE DESTACA NO SETOR INDUSTRIAL, SENDO UM DOS PRINCIPAIS POLOS AUTOMOBILÍSTICOS DO PAÍS

POPULAÇÃO



407 mil
habitantes

AEROPORTO



+ 12 milhões de passageiros
transitaram pelo Aeroporto
Internacional de Viracopos em 2023,
sendo o aeroporto mais próximo
com voos comerciais

EMPRESAS



+ 60 mil empresas
ativas no município

IDH



0,785
50º IDH do Estado
de São Paulo

PIB



R\$ 34,5 bilhões
(R\$ 84.226 *per capita*)

HOSPEDAGEM



+ 20 hotéis
+ 1.380 UHs

A cidade de Piracicaba é um importante polo industrial nacional, sendo reconhecida por sua participação na produção automobilística e de autopeças, além da sua relevância na produção de cana-de-açúcar para o setor sucroenergético. Fazendo parte da região metropolitana de Campinas, o município apresenta uma demanda hoteleira majoritariamente de negócios.

Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025), HotelInvest, Infraero e Aeroportos Brasil.

Escala 10 km

IBIS PIRACICABA

Atrativos

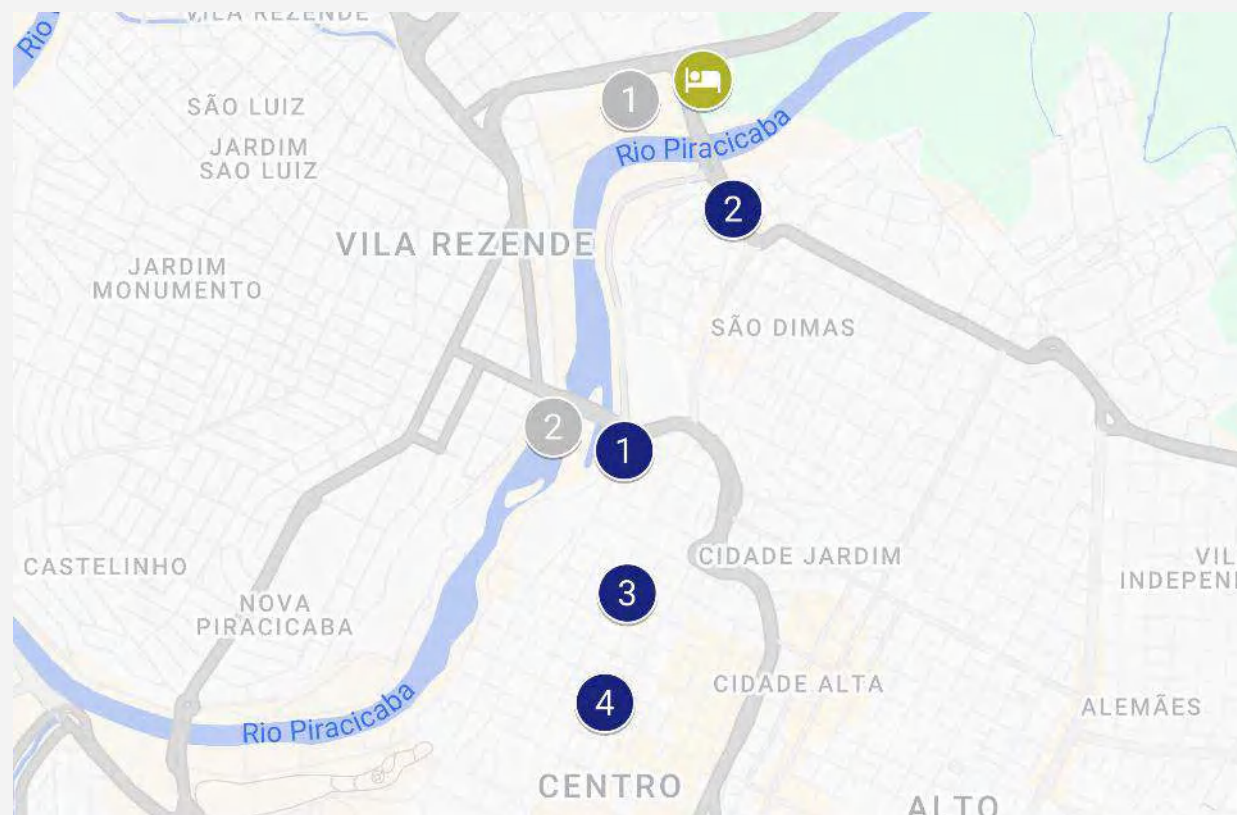
- Localizado ao lado do Shopping Piracicaba;
- Fácil acesso ao centro da cidade e das principais empresas da região;
- Próximo ao Aquário Municipal de Piracicaba.

Concorrentes

- 1 Beira Rio Palace Hotel
- 2 Class Hotel Piracicaba
- 3 AsaHotel
- 4 New Life Piracicaba by Atlantica

Atrativos

- 1 Shopping Piracicaba
- 2 Aquário Municipal de Piracicaba



Elaboração: HotelInvest

Escala 2 km

O IBIS PIRACICABA, HOTEL DE CATEGORIA ECONÔMICA, POSSUI 100 UHS
E ESTÁ EM FRENTE AO SHOPPING PIRACICABA



UHS: 100 UHS (FII BTHR: 100)

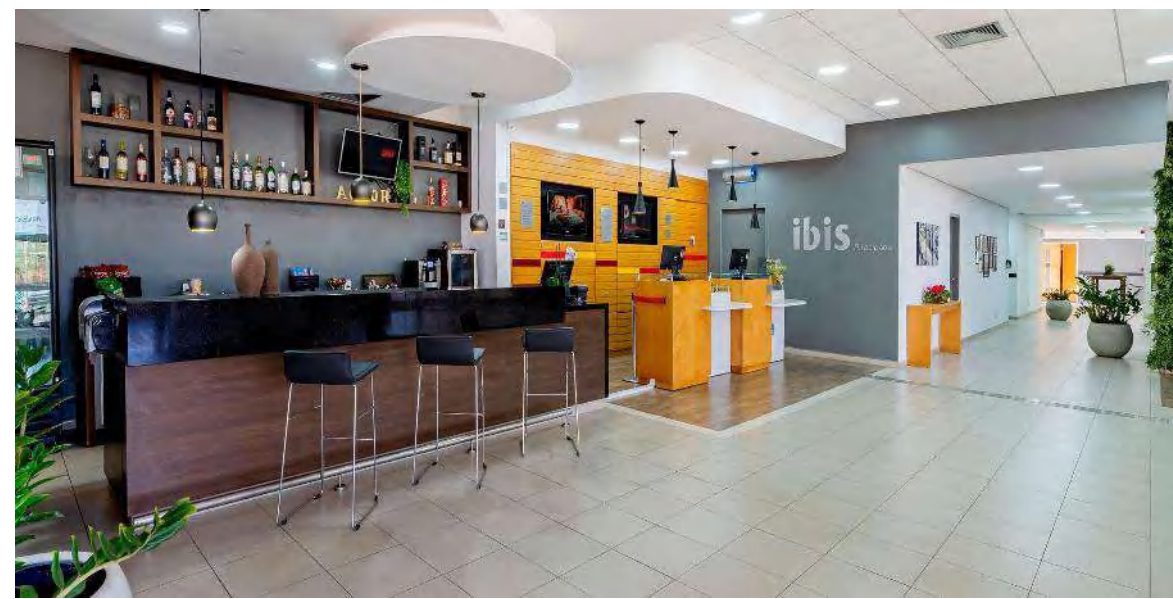
Abertura: abril de 2017

Endereço: Av. Armando Dedini, 125 - Areião, Piracicaba - SP

Categoria: Econômica

Restaurantes: Ibis Kitchen (50 pax)

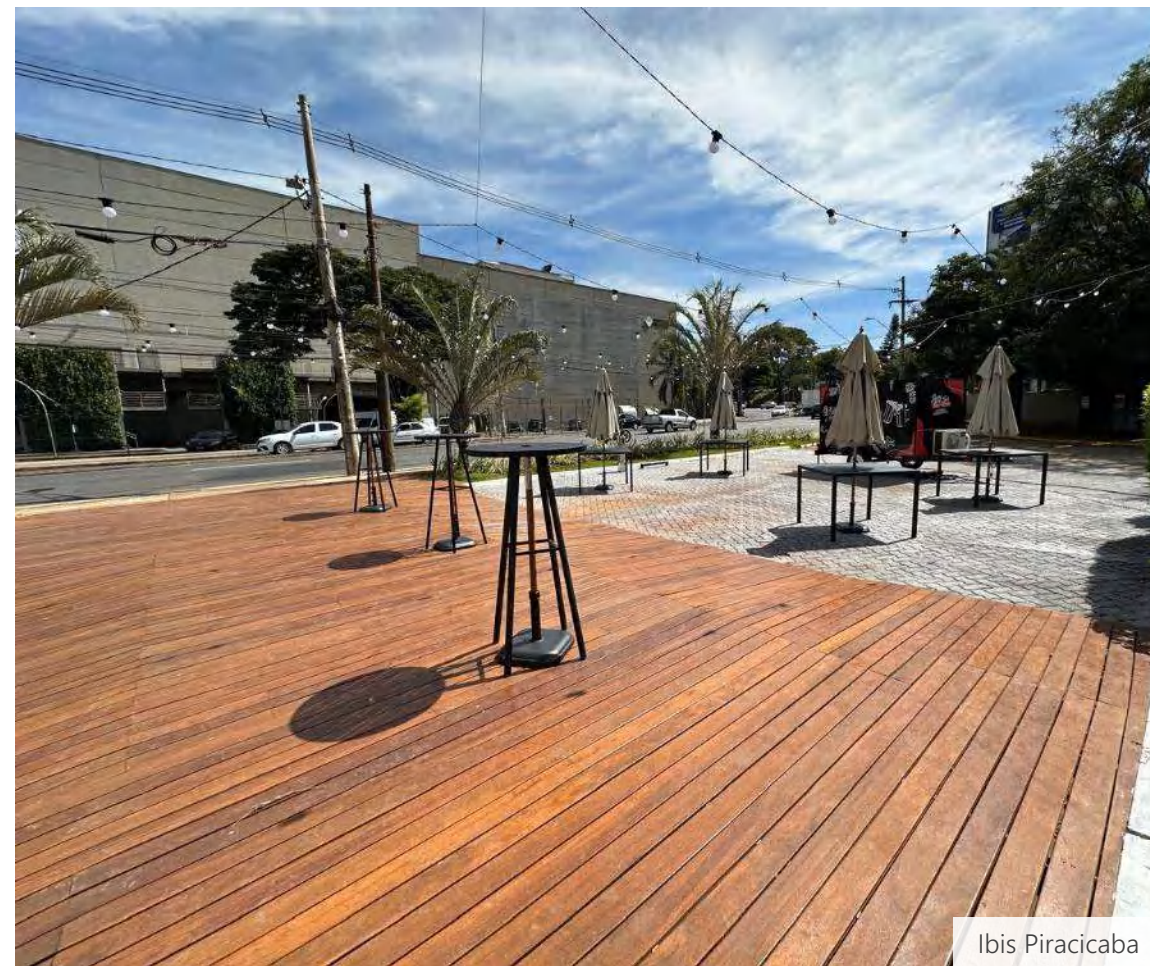
Bar: Lobby bar para até 20 pessoas



O IBIS PIRACICABA CONTA COM *LOBBY BAR* E RESTAURANTE, QUE SERVE 3 REFEIÇÕES POR DIA



Ibis Piracicaba

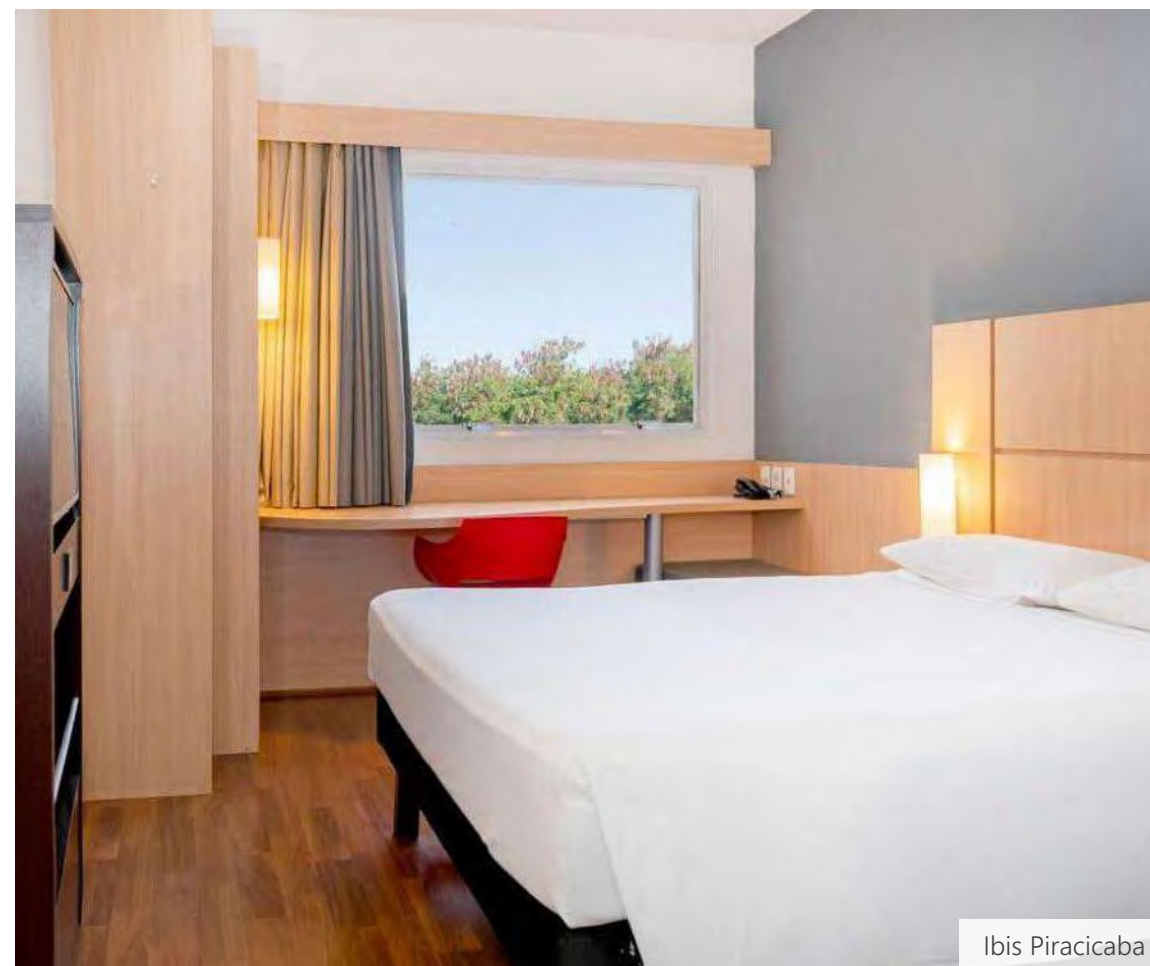


Ibis Piracicaba

TODOS OS APARTAMENTOS DO IBIS PIRACICABA SÃO PADRONIZADOS COM 19M² E EQUIPADOS COM TV, MESA DE TRABALHO, AR CONDICIONADO, SECADOR DE CABELO E FRIGOBAR



Ibis Piracicaba



Ibis Piracicaba

EM 2030 O IBIS PIRACICABA GERARÁ CERCA DE R\$ 1,7 MILHÃO DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.433/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	100	100	100	100	100	100	100			
Ocupação:	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%			
Diária Média:	R\$264	R\$268	R\$272	R\$276	R\$279	R\$282	R\$287			
RevPAR:	R\$164	R\$169	R\$174	R\$180	R\$184	R\$189	R\$195			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365	365			
Pernoites:	22.630	22.995	23.360	23.725	24.090	24.455	24.820	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS										
Hospedagem	R\$5.976	R\$6.164	R\$6.356	R\$6.552	R\$6.719	R\$6.889	R\$7.132	82,0 %	R\$71.320	R\$287
Alimentos e Bebidas	1.371	1.391	1.410	1.430	1.450	1.469	1.489	17,1	14.892	60,00
Outros departamentos	69	70	71	72	72	73	74	0,9	745	3,00
Total	7.415	7.624	7.837	8.054	8.241	8.432	8.696	100,0	86.957	350,35
DESPESAS DEPARTAMENTAIS										
Hospedagem	470	475	479	483	488	492	496	7,0	4.964	20,00
Alimentos e Bebidas	678	681	685	689	693	696	700	47,0	6.999	28,20
Outros departamentos	47	47	47	47	47	47	48	64,0	477	1,92
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	890	915	940	966	989	1.012	1.043	12,0	10.435	42,04
Total	2.084	2.118	2.151	2.186	2.216	2.248	2.287	26,3	22.875	92,16
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	5.331	5.507	5.686	5.868	6.025	6.184	6.408	73,7	64.082	258,19
DESPESAS OPERACIONAIS										
Administrativa e Geral	2.347	2.356	2.364	2.373	2.381	2.389	2.400	27,6	24.000	96,70
Accortel	14	14	15	15	16	16	17	0,2	166	0,67
Marketing	176	177	178	179	180	181	183	2,1	1.826	7,36
Taxa de MKT e Vendas	139	144	148	153	157	161	166	1,9	1.663	6,70
Manutenção	241	243	244	246	247	248	250	2,9	2.500	10,07
Utilidades	522	526	531	536	540	544	550	6,3	5.500	22,16
TARS & Loyalty Program	206	212	219	225	231	237	245	2,8	2.453	9,88
Total	3.645	3.672	3.699	3.727	3.752	3.776	3.811	43,8	38.109	153,54
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	1.687	1.835	1.986	2.141	2.273	2.408	2.597	29,9	25.973	104,65
Trademark Fee	127	131	135	139	143	146	151	1,7	1.514	6,10
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	1.560	1.704	1.851	2.001	2.131	2.262	2.446	28,2	24.459	98,55
DESPESAS FIXAS										
IPTU	87	87	87	87	87	87	87	1,0	870	3,50
Incentive Fee	241	263	286	309	329	350	378	4,3	3.779	15,23
Fundo de Reserva	222	229	235	242	247	253	261	3,0	2.609	10,51
Total	550	579	608	638	663	689	726	8,3	7.258	29,24
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.009	R\$1.125	R\$1.243	R\$1.364	R\$1.467	R\$1.572	R\$1.720	19,9 %	R\$17.202	R\$69

Fonte: HotelInvest

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (3%) para o Ibis Piracicaba.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

IBIS BUDGET PIRACICABA

Atrativos

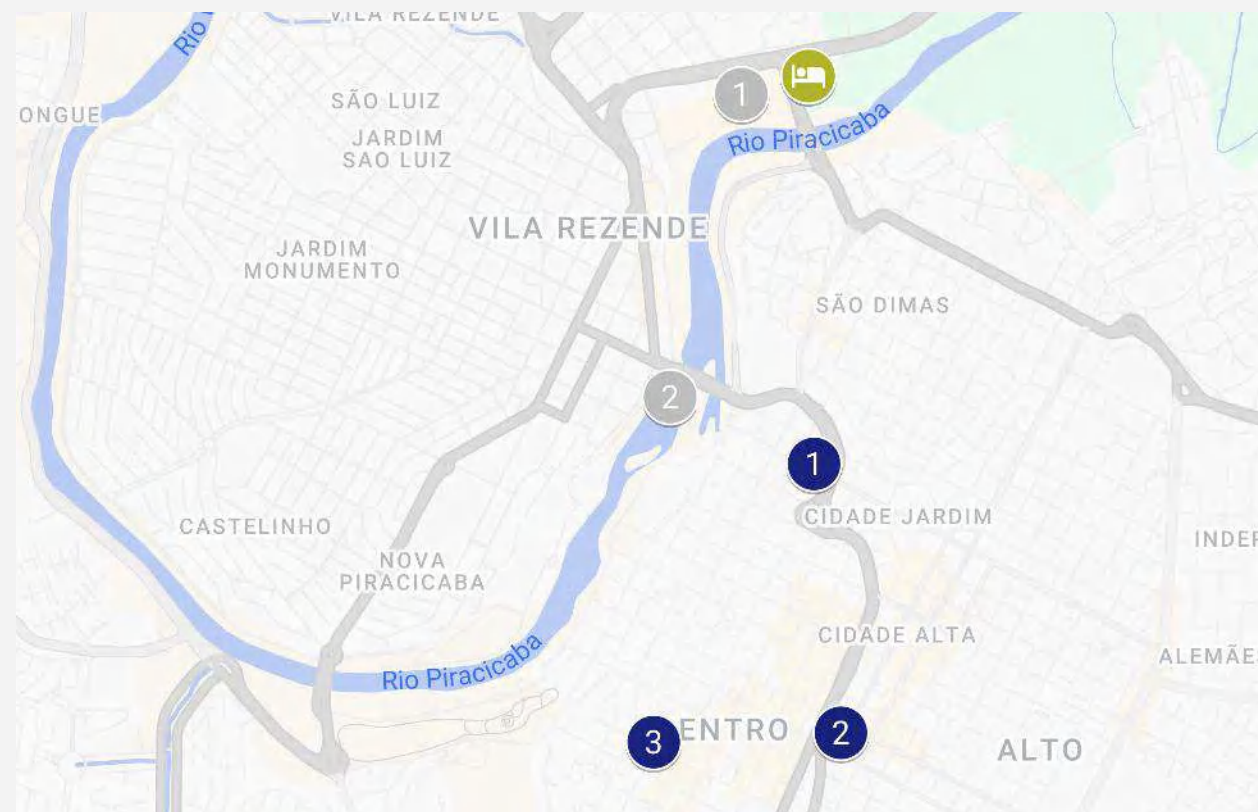
- Localizado ao lado do Shopping Piracicaba;
- Fácil acesso ao centro da cidade e das principais empresas da região;
- Próximo ao Aquário Municipal de Piracicaba.

Concorrentes

- 1 Hotel Royal Park
- 2 I-Hotel, Piracicaba
- 3 Hotel Nacional Inn Piracicaba

Atrativos

- 1 Shopping Piracicaba
- 2 Aquário Municipal de Piracicaba



Elaboração: HotelInvest

Escala 2 km

O IBIS BUDGET PIRACICABA, HOTEL DE CATEGORIA SUPERECONÔMICA, POSSUI 88 UHS
E ESTÁ EM FRENTE AO SHOPPING PIRACICABA



UHS: 88 UHS (FII BTHR: 88)

Abertura: abril de 2017

Endereço: Av. Armando Dedini, 155 - Vila Rezende, Piracicaba - SP

Categoria: Supereconômica

Restaurantes: Serve apenas café da manhã

Outros: Loja de conveniência 24hrs



O IBIS BUDGET PIRACICABA CONTA COM ESPAÇO PARA REFEIÇÕES INTEGRADO AO LOBBY



Ibis Budget Piracicaba



Ibis Budget Piracicaba

TODOS OS APARTAMENTOS DO IBIS BUDGET PIRACICABA SÃO PADRONIZADOS E EQUIPADOS COM TV, MESA DE TRABALHO E WI-FI



Ibis Budget Piracicaba



Ibis Budget Piracicaba

EM 2030 O IBIS BUDGET PIRACICABA GERARÁ CERCA DE R\$ 1,2 MILHÕES DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.145/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

Unidades Habitacionais:	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado			
Ocupação:	88	88	88	88	88	88			
Diária Média:	58%	59%	60%	60%	60%	60%			
RevPAR:	R\$212	R\$215	R\$218	R\$222	R\$226	R\$231			
Dias em Operação:	R\$123	R\$127	R\$131	R\$133	R\$136	R\$138			
Pernoites:	365	365	365	365	365	365			
	18.630	18.951	19.272	19.272	19.272	19.272	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS									
Hospedagem	R\$3.948	R\$4.076	R\$4.207	R\$4.271	R\$4.356	R\$4.443	86,8 %	R\$50.489	R\$231
Alimentos e Bebidas	654	664	675	675	675	675	13,2	7.665	35,00
Outros departamentos	4	4	4	4	4	4	0,1	44	0,20
Total	4.606	4.744	4.885	4.949	5.034	5.121	100,0	58.197	265,74
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	227	229	231	231	231	231	5,2	2.628	12,00
Alimentos e Bebidas	253	255	256	256	256	256	38,0	2.913	13,30
Outros departamentos	3	3	3	3	3	3	70,0	31	0,14
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	507	522	537	544	554	563	11,0	6.402	29,23
Total	989	1.008	1.028	1.035	1.044	1.054	20,6	11.973	54,67
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	3.617	3.736	3.858	3.915	3.990	4.068	79,4	46.224	211,07
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	1.387	1.392	1.398	1.401	1.404	1.408	27,5	16.000	73,06
Accortel	9	10	10	10	10	10	0,2	118	0,54
Marketing	50	50	51	51	51	51	1,0	582	2,66
Taxa de MKT e Vendas	92	95	98	100	102	104	2,0	1.178	5,38
Manutenção	163	164	165	166	167	167	3,3	1.900	8,68
Utilidades	391	394	398	400	402	405	7,9	4.600	21,00
TARS & Loyalty Program	138	143	147	149	152	155	3,0	1.767	8,07
Total	2.230	2.249	2.268	2.277	2.289	2.301	44,9	26.144	119,38
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	1.387	1.487	1.590	1.638	1.702	1.767	34,5	20.080	91,69
Trademark Fee	84	87	89	91	92	94	1,8	1.072	4,89
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	1.303	1.401	1.501	1.547	1.609	1.673	32,7	19.009	86,80
DESPESAS FIXAS									
IPTU	51	51	51	51	51	51	1,0	582	2,66
Incentive Fee	201	216	232	239	249	258	5,0	2.937	13,41
Fundo de Reserva	138	142	147	148	151	154	3,0	1.746	7,97
Total	391	410	430	439	451	463	9,0	5.265	24,04
RESULTADO OPERACIONAL	R\$912	R\$991	R\$1.071	R\$1.109	R\$1.158	R\$1.209	23,7 %	R\$13.744	R\$63

Fonte: HotelInvest

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (3%) para o Ibis Budget Piracicaba.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

An aerial photograph of the city of São Carlos, Brazil, featuring a large, prominent church with a dome in the center. The image is overlaid with a semi-transparent blue rectangle. The text "SÃO CARLOS" is written in white, bold, sans-serif capital letters across the center of the blue overlay. A thin yellow horizontal line is positioned directly beneath the text.

SÃO CARLOS

SÃO CARLOS

A CIDADE DE SÃO CARLOS SE DESTACA COMO UM IMPORTANTE
POLO REGIONAL INDUSTRIAL E TECNOLÓGICO

POPULAÇÃO



254 mil
habitantes

AEROPORTO



O Aeroporto de Viracopos, que em 2023 recebeu **+ 12 milhões** de passageiros, é o hub de voos comerciais mais próximo de São Carlos

EMPRESAS



+ 40 mil empresas
ativas no município

IDH



0,805
14º IDH do Estado
de São Paulo

PIB



R\$ 14 bilhões
(R\$ 55.045 *per capita*)

HOSPEDAGEM



+ 23 hotéis
+ 1.900 UHs

São Carlos é um importante centro regional industrial. A cidade abriga unidades de produção de diversas empresas multinacionais, incluindo a Volkswagen, Faber-Castell e Electrolux. Além disso, é um importante polo tecnológico, com empresas e instituições de pesquisa atuando em áreas como óptica, materiais, informática e automação. A cidade tem parcela significativa de sua economia associada aos campos das Universidades Estadual de São Paulo e Federal de São Carlos, que atraem moradores, consumo e desenvolvimento.

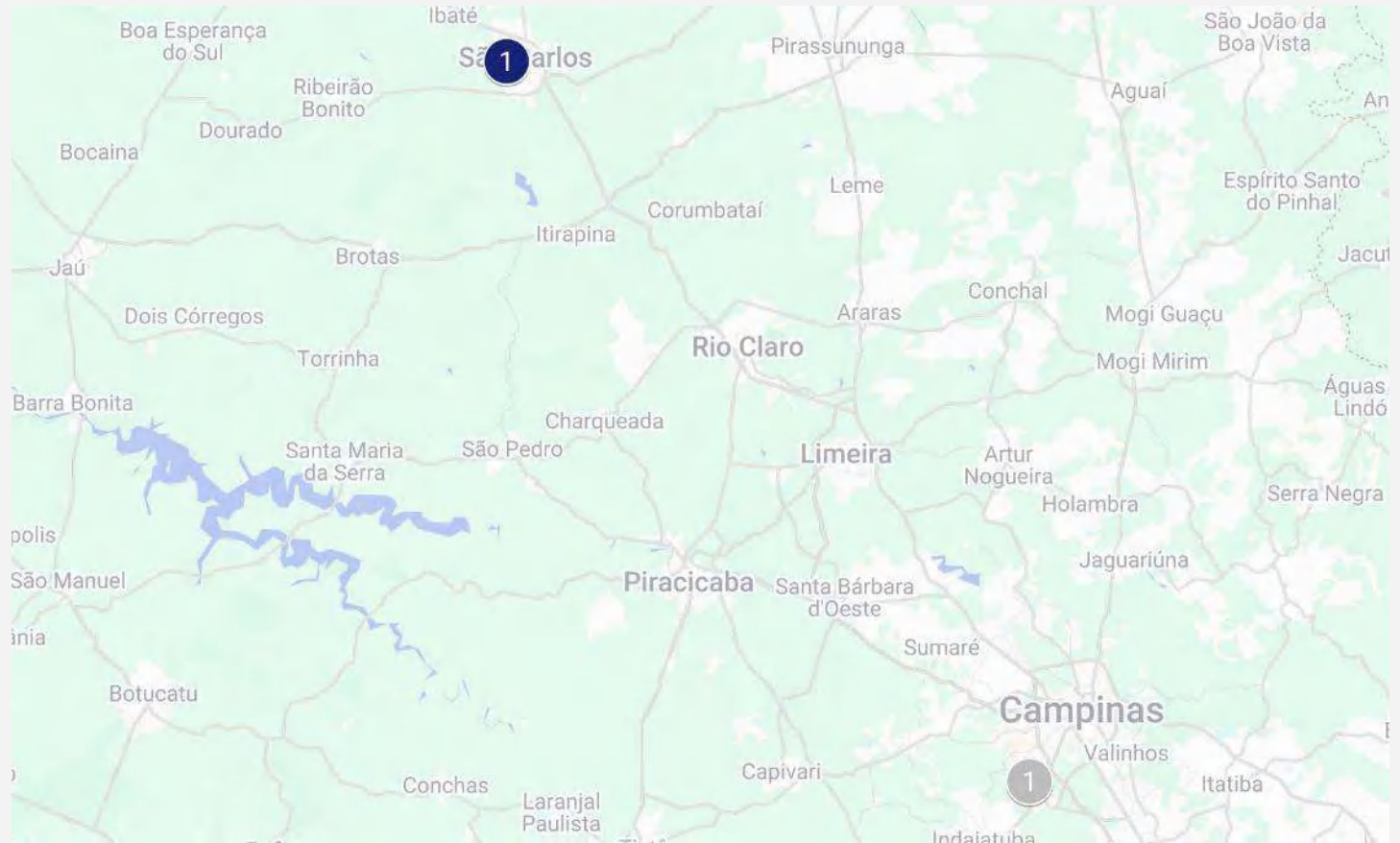
Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025), e HotelInvest.

O AEROPORTO INTERNACIONAL DE VIRACOPOS, LOCALIZADO À 167 KM DE DISTÂNCIA, É O HUB DE VOOS COMERCIAIS MAIS PRÓXIMO DE SÃO CARLOS

MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

São Carlos

- 1 Ibis São Carlos
- 1 Aeroporto Internacional de Viracopos



Elaboração: HotelInvest

Escala 20 km

IBIS SÃO CARLOS

Atrativos

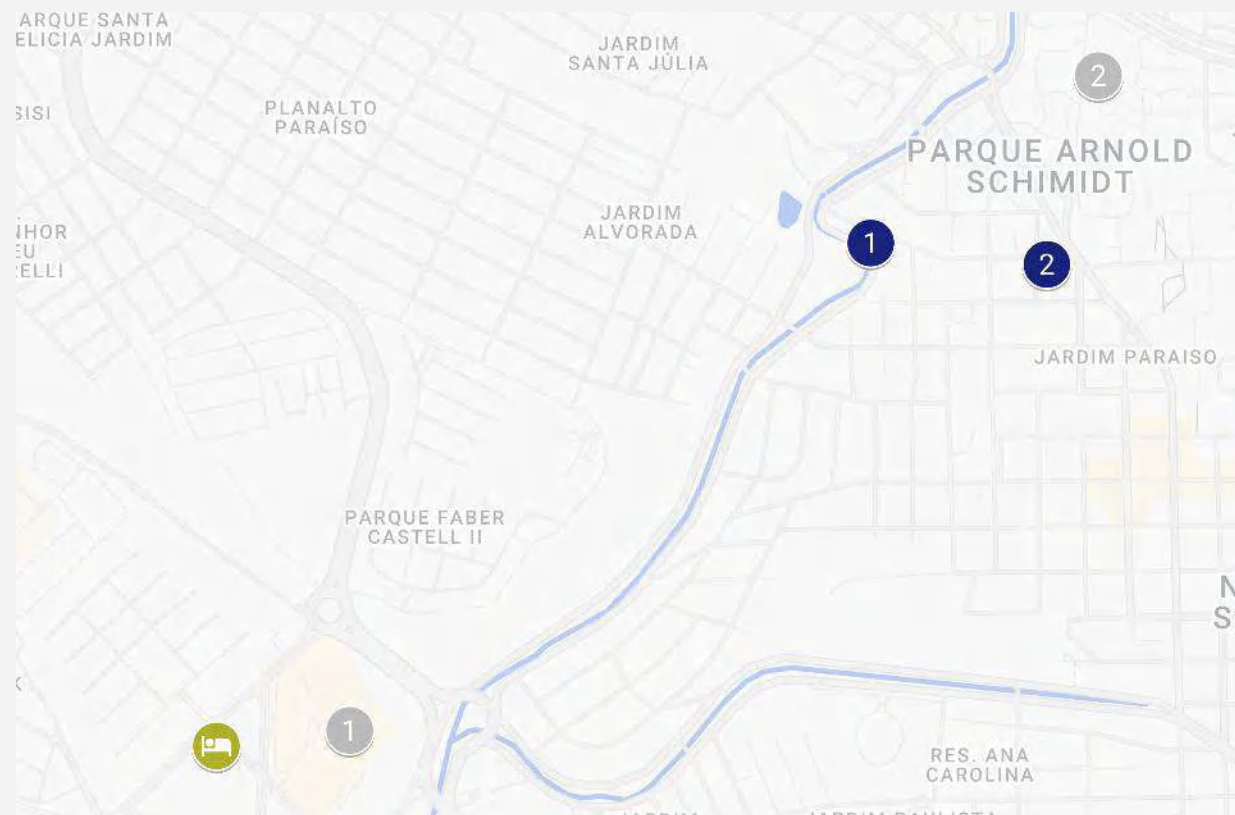
- Localizado ao lado do Iguatemi São Carlos;
- Fácil acesso ao centro da cidade e das principais empresas da região;
- Próximo a AV. Francisco Pereira Lopes, principal avenida da cidade.

Concorrentes

- 1 Transamerica Fit São Carlos
- 2 Hotel São Carlos Marklin Suites
- 3 Hotel Anacã São Carlos

Atrativos

- 1 Iguatemi São Paulo
- 2 USP São Carlos



Elaboração: HotelInvest

Escala 2 km

O IBIS SÃO CARLOS, HOTEL DE CATEGORIA ECONÔMICA DE 112 UHS, ESTÁ LOCALIZADO AO LADO DO SHOPPING IGUATEMI



UHS: 112 Uhs (FII BTHR: 112)

Abertura: 2006

Endereço: Rua Passeio dos Ipês, 140 – Parque Faber Castell II, São Carlos - SP

Categoria: Econômica

Restaurante: Aberto para todas as refeições

Eventos: 2 salas de reuniões, com capacidade para 42 pessoas cada

Bar: The Bar (aberto 24hrs)



O IBIS SÃO CARLOS CONTA COM LOBBY BAR, RESTAURANTE E 2 SALAS DE EVENTOS, AMBAS COM CAPACIDADE PARA 42 PESSOAS

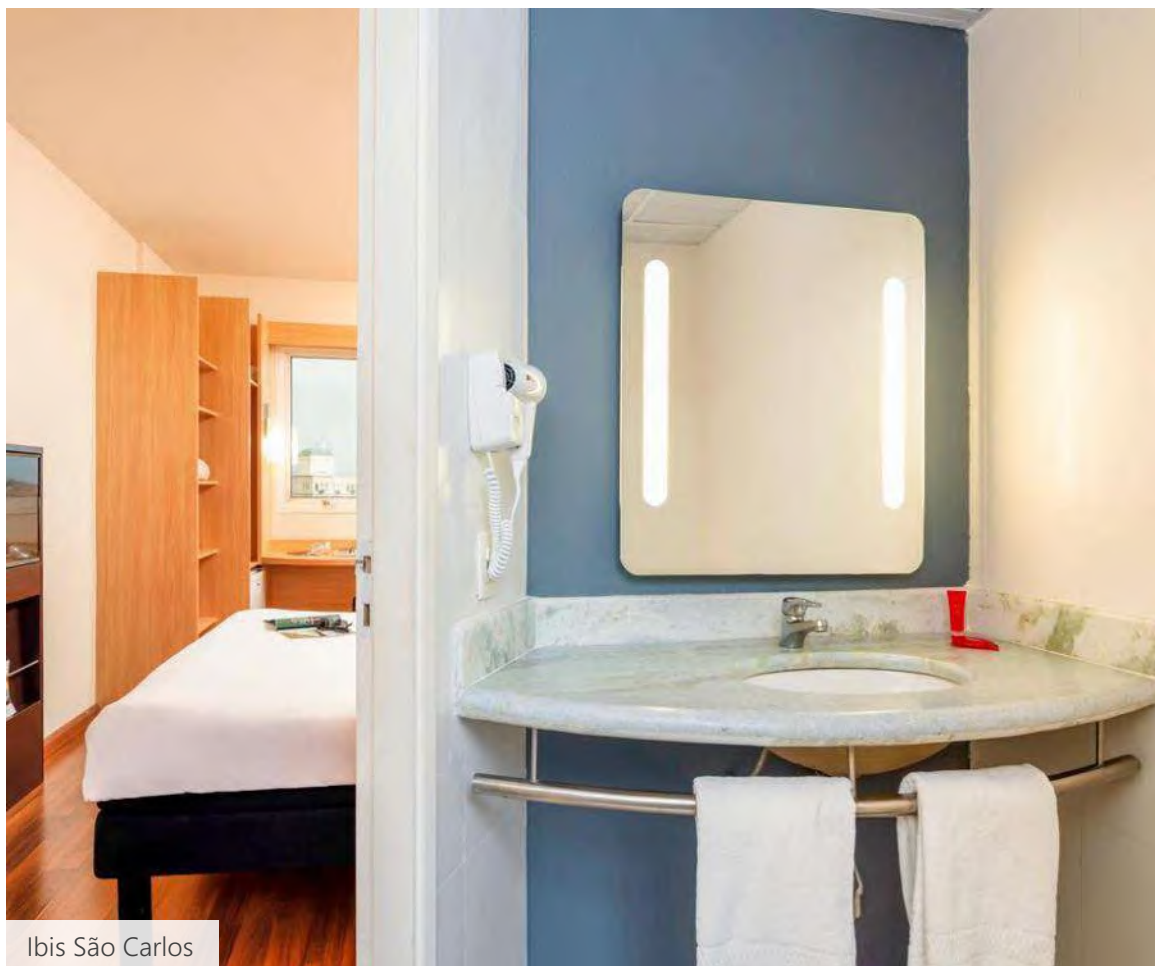


Ibis São Carlos

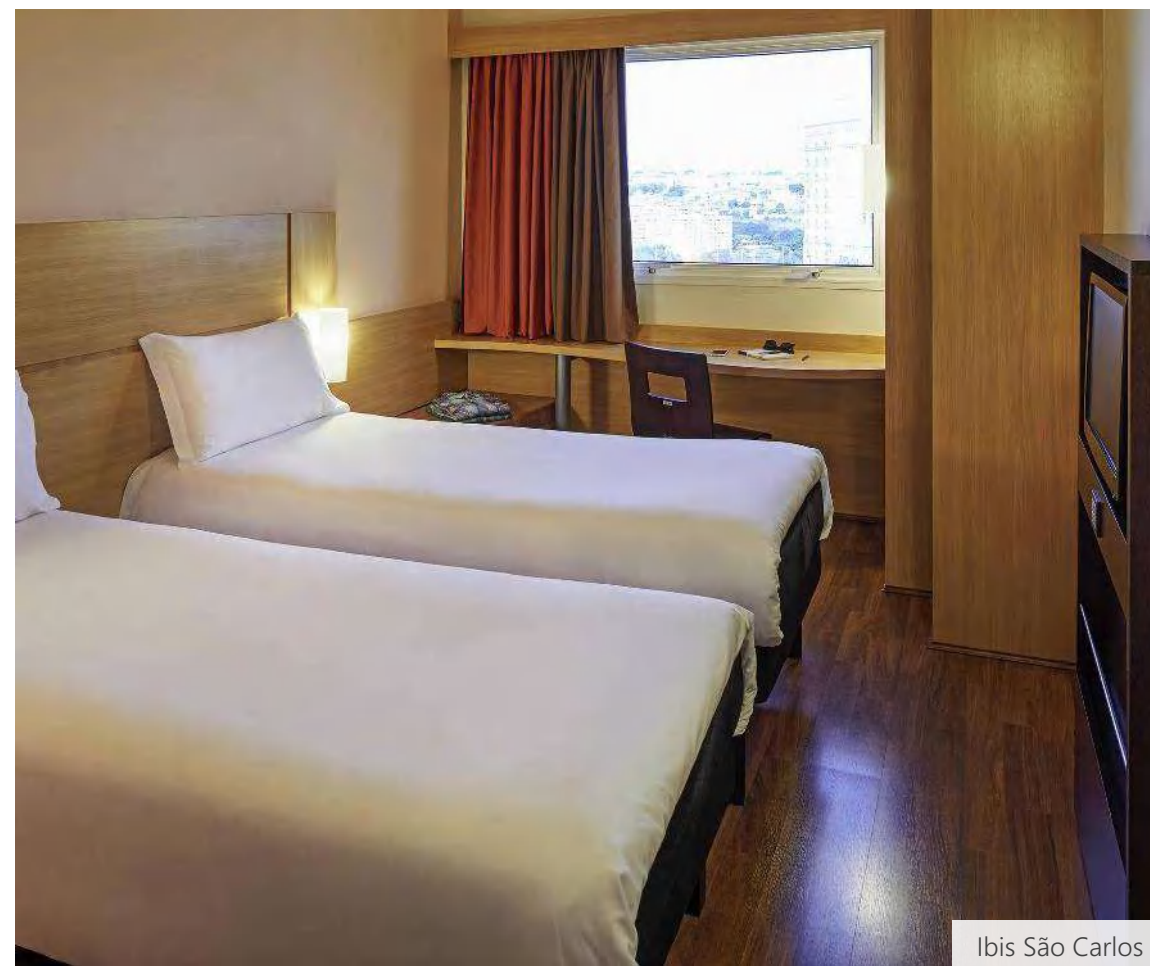


Ibis São Carlos

TODOS OS APARTAMENTOS DO IBIS SÃO CARLOS SÃO PADRONIZADOS COM 16 M² E SÃO EQUIPADOS COM TV, MESA DE TRABALHO, AR CONDICIONADO, SECADOR DE CABELO E FRIGOBAR



Ibis São Carlos



Ibis São Carlos

EM 2030 O IBIS SÃO CARLOS GERARÁ CERCA DE R\$ 1,8 MILHÃO DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.354/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado			
Unidades Habitacionais:	112	112	112	112	112	112			
Ocupação:	55%	55%	55%	55%	55%	56%			
Diária Média:	R\$268	R\$269	R\$271	R\$272	R\$277	R\$283			
RevPAR:	R\$147	R\$148	R\$149	R\$150	R\$153	R\$158			
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365			
Pernoites:	22.484	22.484	22.484	22.484	22.484	22.893	% Bruta	PAR	POR
RECEITAS									
Hospedagem	R\$6.025	R\$6.056	R\$6.086	R\$6.116	R\$6.239	R\$6.479	81,8 %	R\$57.848	R\$283
Alimentos e Bebidas	1.397	1.397	1.397	1.397	1.397	1.419	17,9	12.673	62,00
Outros departamentos	23	23	23	23	23	23	0,3	204	1,00
Total	7.444	7.475	7.505	7.535	7.658	7.921	100,0	70.725	346,01
DESPESAS DEPARTAMENTAIS									
Hospedagem	453	453	453	453	453	458	7,1	4.088	20,00
Alimentos e Bebidas	502	502	502	502	502	505	35,6	4.512	22,07
Outros departamentos	8	8	8	8	8	8	37,0	76	0,37
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	893	897	901	904	919	951	12,0	8.487	41,52
Total	1.857	1.860	1.864	1.868	1.882	1.922	24,3	17.162	83,96
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	5.587	5.615	5.641	5.667	5.776	5.999	75,7	53.563	262,05
DESPESAS OPERACIONAIS									
Administrativa e Geral	1.887	1.888	1.889	1.890	1.895	1.904	24,0	17.000	83,17
Accortel	14	14	14	14	15	15	0,2	135	0,66
Marketing	156	156	156	156	157	158	2,0	1.415	6,92
Taxa de MKT e Vendas	141	141	142	143	146	151	1,9	1.349	6,60
Manutenção	497	497	498	498	500	504	6,4	4.500	22,02
Utilidades	395	395	396	396	399	403	5,1	3.600	17,61
TARS & Loyalty Program	222	223	225	226	230	239	3,0	2.134	10,44
Total	3.311	3.315	3.319	3.324	3.340	3.375	42,6	30.133	147,42
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	2.276	2.299	2.322	2.344	2.435	2.624	33,1	23.430	114,63
Trademark Fee	128	129	129	130	132	138	1,7	1.228	6,01
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	2.148	2.171	2.192	2.214	2.303	2.487	31,4	22.203	108,62
DESPESAS FIXAS									
IPTU	45	45	45	45	45	45	0,6	400	1,96
Incentive Fee	332	335	339	342	356	384	4,9	3.431	16,78
Fundo de Reserva	223	224	225	226	230	238	3,0	2.122	10,38
Total	600	604	609	613	630	667	8,5	5.952	29,12
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.548	R\$1.566	R\$1.584	R\$1.601	R\$1.673	R\$1.820	22,9 %	R\$16.250	R\$80

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (3%) para o Ibis São Carlos.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

Fonte: HotelInvest

An aerial photograph of São José do Rio Preto, Brazil, showing a large river (Rio Preto) flowing through the city. The image is overlaid with a semi-transparent blue rectangle. The title 'SÃO JOSÉ DO RIO PRETO' is written in large, white, sans-serif capital letters across the center of the blue overlay. A thin yellow horizontal line is positioned directly beneath the text.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO POSSUI UMA ECONOMIA BASEADA NO SETOR DE SERVIÇOS, MAS TAMBÉM FUNDAMENTADA NA AGROPECUÁRIA E INDÚSTRIA, SENDO DESTAQUE NO SETOR DE BIOCOMBUSTÍVEIS E MÓVEIS

POPULAÇÃO



480 mil
habitantes

AEROPORTO



+ 768 mil passageiros
transitam pelo Aeroporto de
São José do Rio Preto em
2024

EMPRESAS



+ 99 mil empresas
ativas no município

IDH



0,797
28º IDH do Estado
de São Paulo

PIB



R\$ 20 bilhões
(R\$ 44.680 *per capita*)

HOSPEDAGEM



+ 56 hotéis
+ 2,5 mil UHs

São José do Rio Preto é um dos municípios mais populosos do estado de São Paulo, se destacando no setor de serviços, porém com grande aptidão para o setor industrial impulsionado pelo seu distrito industrial, que detém empresas como Viação Veronese, Agrometal e Brailé Biomédica. A cidade também conta com o Setor de Minidistritos e Centro Incubador de Empresas, elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica, no final de 1983, com o objetivo de desenvolver as micros, pequenas e médias empresas da cidade.

Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025), e HotelInvest, DAESP e Horus.Labtrans.

IBIS SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Atrativos

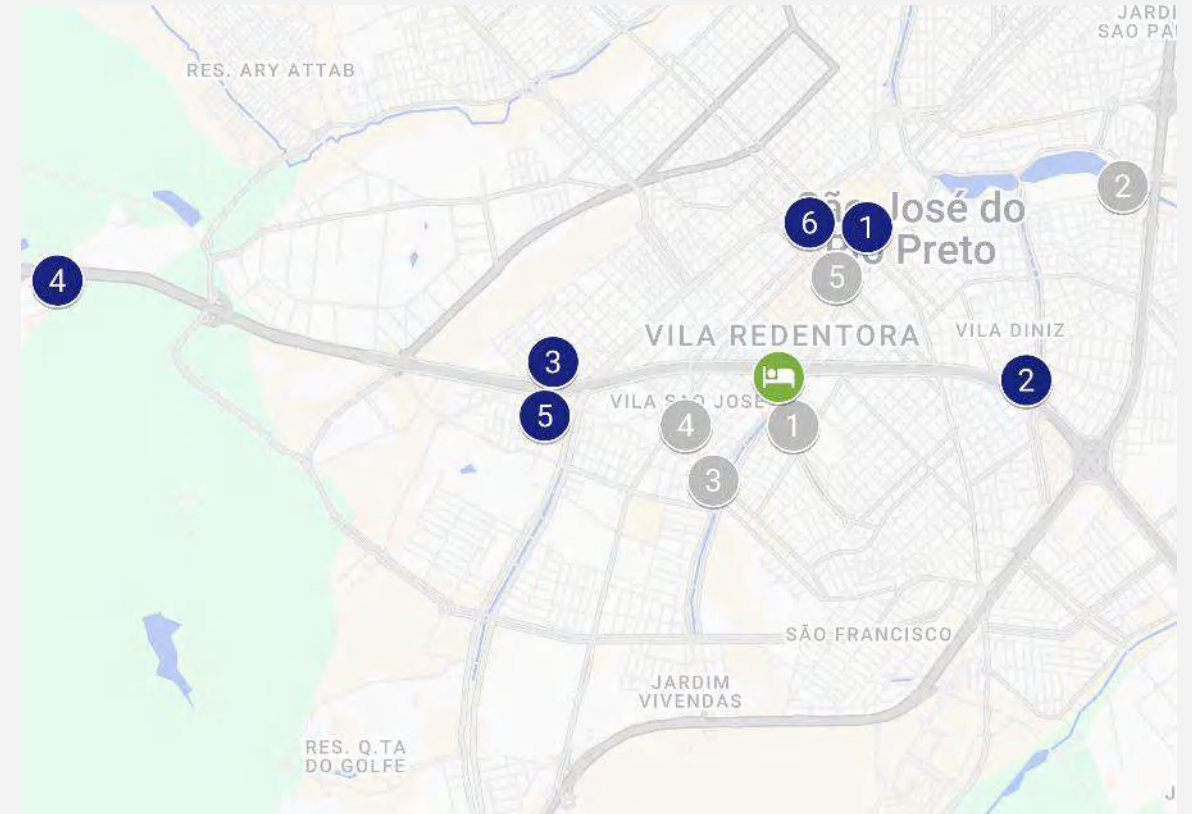
- Localizado próximo ao Plaza Avenida Shopping, uma das principais opções de compras da cidade;
- Com fácil acesso à Av. José Munia e à Rodovia Washington Luís;
- Localizado próximo ao Centro Regional de Eventos;
- Próximo a hospitais e áreas comerciais, o reforçando a demanda corporativa e de turismo de saúde..

Concorrentes

- 1 Hotel Dan Inn
- 2 Hotel Nacional
- 3 Ibis Budget
- 4 Ibis Styles Monte Líbano
- 5 Euro Suite by Nacional Inn
- 6 Hotel Cassino Tower

Atrativos

- 1 Plaza Avenida Shopping
- 2 Parque da Represa Municipal
- 3 Centro Regional de Eventos
- 4 Casa da Cultura
- 5 Museu de Arte



Elaboração: HotelInvest

Escala 1 km

O HOTEL ESTÁ A APROXIMADAMENTE 3,6 KM DO
AEROPORTO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

São José do Rio Preto

- 1 Ibis São José do Rio Preto
- 1 Aeroporto de São José do Rio Preto



Elaboração: HotellInvest

Escala 500 m

O IBIS SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, HOTEL DE CATEGORIA ECONÔMICA,
ESTÁ PRÓXIMO À RODOVIA WASHINGTON LUIS



UHs: 128 UHs (FII BTHR: 128)

Abertura: 2006

Endereço: Av. Arthur Nonato, 4193 – Nova Redentora, São José do Rio Preto - SP

Categoria: Econômica

Restaurante: Aberto para todas as refeições

Eventos: 2 salas de reuniões, com capacidade para 40 pessoas cada

Bar: Bar Express (aberto 24hrs e com refeições rápidas)



O IBIS SÃO JOSÉ DO RIO PRETO CONTA COM LOBBY BAR, RESTAURANTE E 2 SALAS DE EVENTOS, AMBAS COM CAPACIDADE PARA 40 PESSOAS



Ibis São José do Rio Preto



Ibis São José do Rio Preto

TODOS OS APARTAMENTOS DO IBIS SÃO JOSÉ DO RIO PRETO SÃO PADRONIZADOS COM 15M² E EQUIPADOS COM TV, MESA DE TRABALHO, AR CONDICIONADO, SECADOR DE CABELO E FRIGOBAR



Ibis São José do Rio Preto



Ibis São José do Rio Preto

EM 2030 O IBIS SÃO JOSÉ DO RIO PRETO GERARÁ CERCA DE R\$ 1,7 MILHÃO DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.150/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado
Unidades Habitacionais:	128	128	128	128	128	128
Ocupação:	55%	56%	56%	57%	58%	59%
Diária Média:	R\$217	R\$223	R\$227	R\$232	R\$236,47	R\$241
RevPAR:	R\$120	R\$125	R\$127	R\$132	R\$137	R\$142
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365
Pernoites:	25.696	26.163	26.163	26.630	27.098	27.565
RECEITAS						
Hospedagem	R\$5.586	R\$5.830	R\$5.947	R\$6.174	R\$6.408	R\$6.649
Alimentos e Bebidas	1.553	1.578	1.578	1.603	1.629	1.654
Outros departamentos	18	18	18	19	19	19
Total	7.157	7.427	7.544	7.796	8.056	8.322
DESPESAS DEPARTAMENTAIS						
Hospedagem	529	534	534	540	546	551
Alimentos e Bebidas	702	706	706	711	715	719
Outros departamentos	16	16	16	16	16	16
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	787	817	830	858	886	915
Total	2.034	2.074	2.087	2.125	2.163	2.203
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	5.123	5.353	5.457	5.672	5.892	6.120
DESPESAS OPERACIONAIS						
Administrativa e Geral	1.905	1.914	1.918	1.927	1.936	1.946
Accortel	13	14	14	14	15	16
Marketing	169	170	171	172	173	175
Sales & MKT Fee	130	136	139	144	149	155
Manutenção	507	511	513	517	521	525
Utilidades	469	474	477	482	487	493
TARS & Loyalty Fee	202	210	215	223	231	240
Total	3.394	3.430	3.446	3.479	3.513	3.549
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	1.729	1.923	2.011	2.192	2.379	2.571
Trademark Fee	119	124	126	131	136	141
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	1.610	1.799	1.885	2.061	2.243	2.430
DESPESAS FIXAS						
IPTU	38	38	38	38	38	38
Incentive Fee	249	278	291	319	347	375
Fundo de Reserva	215	223	226	234	242	250
Total	502	539	556	591	627	664
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.108	R\$1.260	R\$1.329	R\$1.471	R\$1.616	R\$1.766

Fonte: HotelInvest

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (3%) para o Ibis São José do Rio Preto.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

An aerial photograph of São José dos Campos, Brazil, featuring a prominent semi-cable bridge (Ponte Semi-Cabo) in the background. The city's urban landscape, including residential buildings and a highway interchange, is visible in the foreground. A semi-transparent dark blue overlay covers the image, with the city name and a list of hotels centered on it.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- NOVOTEL SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
- IBIS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DUTRA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS É O PRINCIPAL MUNICÍPIO DA REGIÃO METROPOLITANA DO VALE DO PARAÍBA E O MAIS IMPORTANTE POLO AERONÁUTICO E AEROESPACIAL DA AMÉRICA LATINA

POPULAÇÃO



697 mil
habitantes

AEROPORTO



+ 43 milhões de passageiros
transitaram pelo Aeroporto
Internacional de Guarulhos
em 2024

EMPRESAS



+ 115 mil empresas
ativas no município

IDH



0,807
12º IDH do estado
de São Paulo

PIB



R\$ 45 bilhões
(R\$ 61.316 *per capita*)

HOSPEDAGEM



+ 99 hotéis
+ 3 mil UHs

Com uma localização estratégica entre São Paulo e Rio de Janeiro, São José dos Campos é oficialmente conhecida como a capital do avião, representando 95% da cadeia produtiva da indústria aeroespacial e de defesa no Brasil. O município é sede de grandes empresas do setor aeroespacial, como a Embraer, e lar de grandes institutos de tecnologia e ensino como o ITA (Instituto Tecnológico de Aeronáutica) e DCTA (Departamento de Ciências e Tecnologia Aeroespacial). Possuindo um forte setor industrial, a cidade tem demanda hoteleira majoritariamente corporativa.

Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025), Infraero e GRU Airport. HotelInvest.

AMBOS OS HOTÉIS ESTÃO A APROXIMADAMENTE 96 KM
DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE GUARULHOS

MAPA DA LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

São José dos Campos

- 1 Novotel São José dos Campos
- 2 Ibis São José dos Campos Dutra
- 1 Aeroporto Internacional de Guarulhos



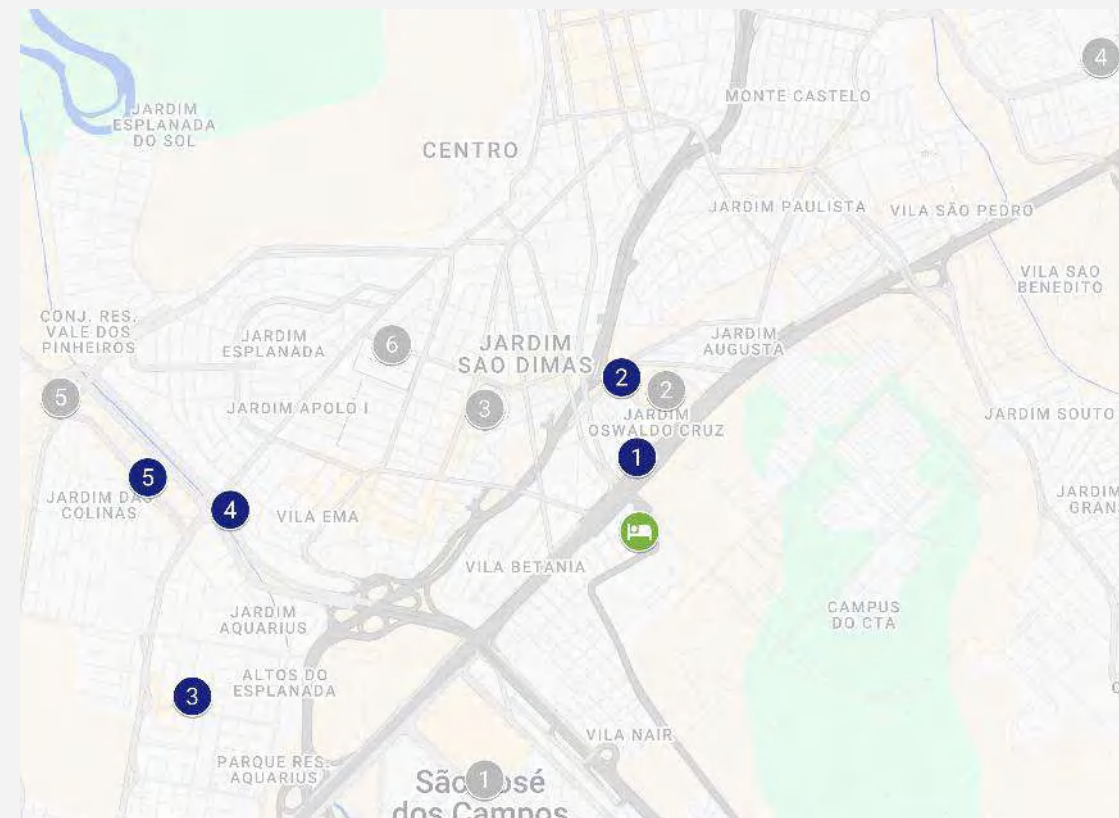
Elaboração: HotellInvest

Escala 10 km

- Localizado próximo à Rodovia Presidente Dutra, com fácil acesso ao centro e ao Parque Tecnológico;
- A poucos minutos do CenterVale Shopping e da Av. Jorge Zarur, principal eixo comercial da cidade;
- Próximo a shoppings e parques da região;
- Região estratégica, com forte presença de indústrias, centros de pesquisa e empresas do setor aeroespacial.

- 1 Nacional Inn
- 2 Faro Hotel
- 3 Mondrian Suite Hotel
- 4 Mercure Hotel
- 5 Golden Tulip

- 1 Vale Sul Shopping
- 2 CenterVale Shopping
- 3 Parque Santos Dumont
- 4 Museu Interativo de Ciências
- 5 Thermas do Vale
- 6 Parque Vicentina Aranha



Elaboração: HotelInvest

Escala 0.5 km

O NOVOTEL SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, HOTEL DE CATEGORIA *MIDSCALE*, POSSUI 144 UHS E OFERECE UMA ESTRUTURA COMPLETA DE LAZER



UHS: 144 UHS (FII BTHR: 144)

Abertura: 2001

Endereço: Av. Dr. Nelson d'Álvila, 2200 – Vila das Acacias, São José dos Campos - SP

Categoria: *Midscale*

Restaurante: Aberto para todas as refeições

Eventos: 16 salas de reuniões, com o maior espaço para 120 pessoas

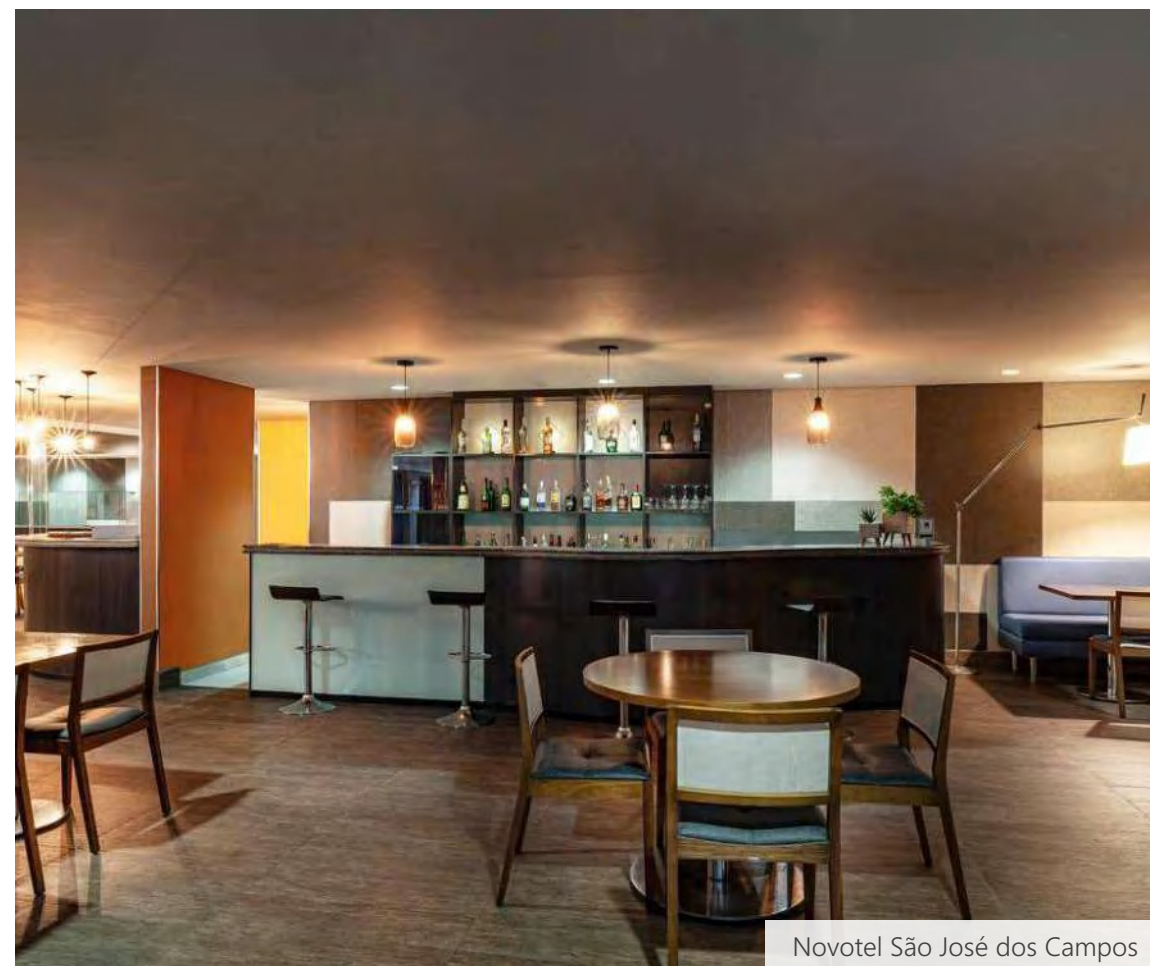
Bar: 365



O NOVOTEL SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CONTA COM BAR 24H, RESTAURANTE SERVINDO 3 REFEIÇÕES POR DIA E 16 SALAS DE REUNIÃO, COM CAPACIDADE PARA ATÉ 120 PESSOAS

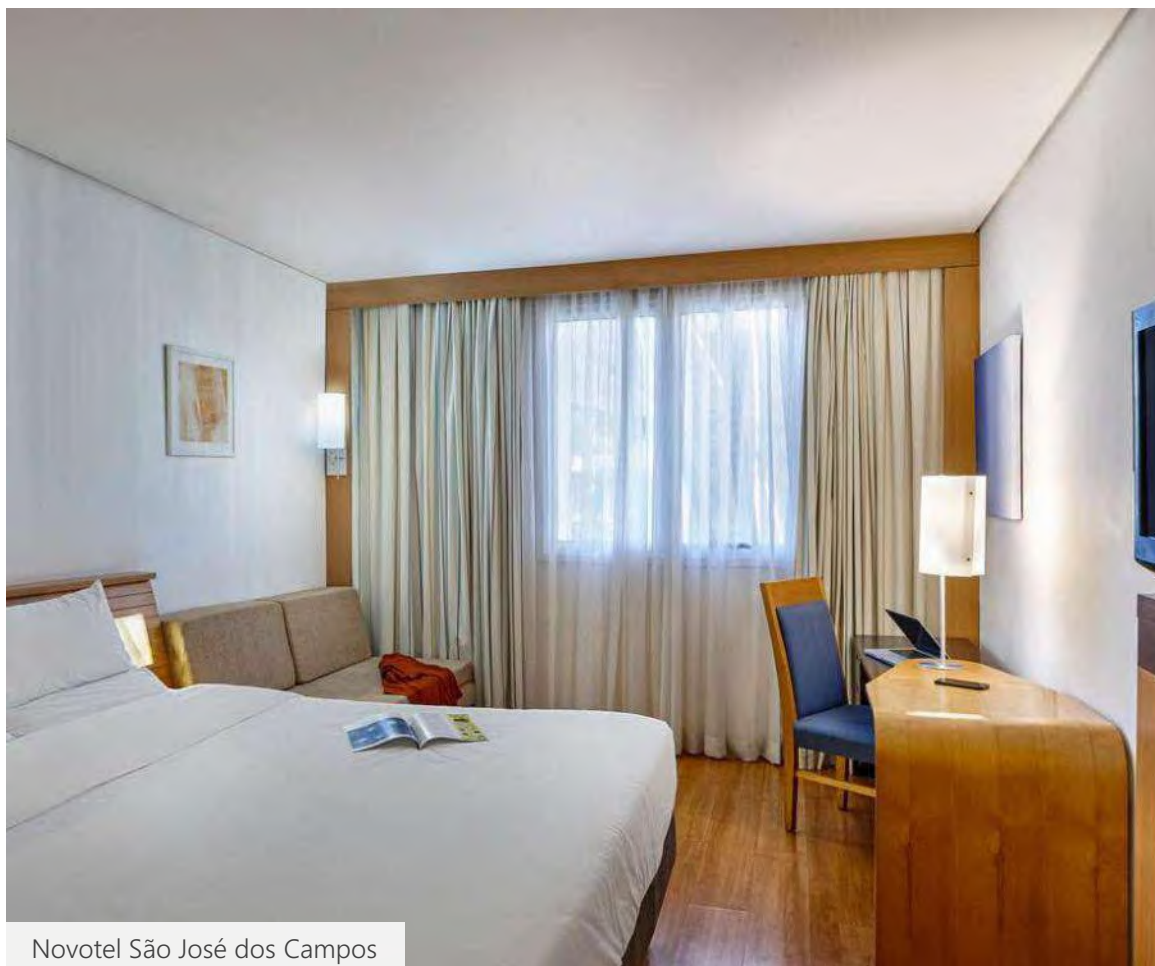


Novotel São José dos Campos

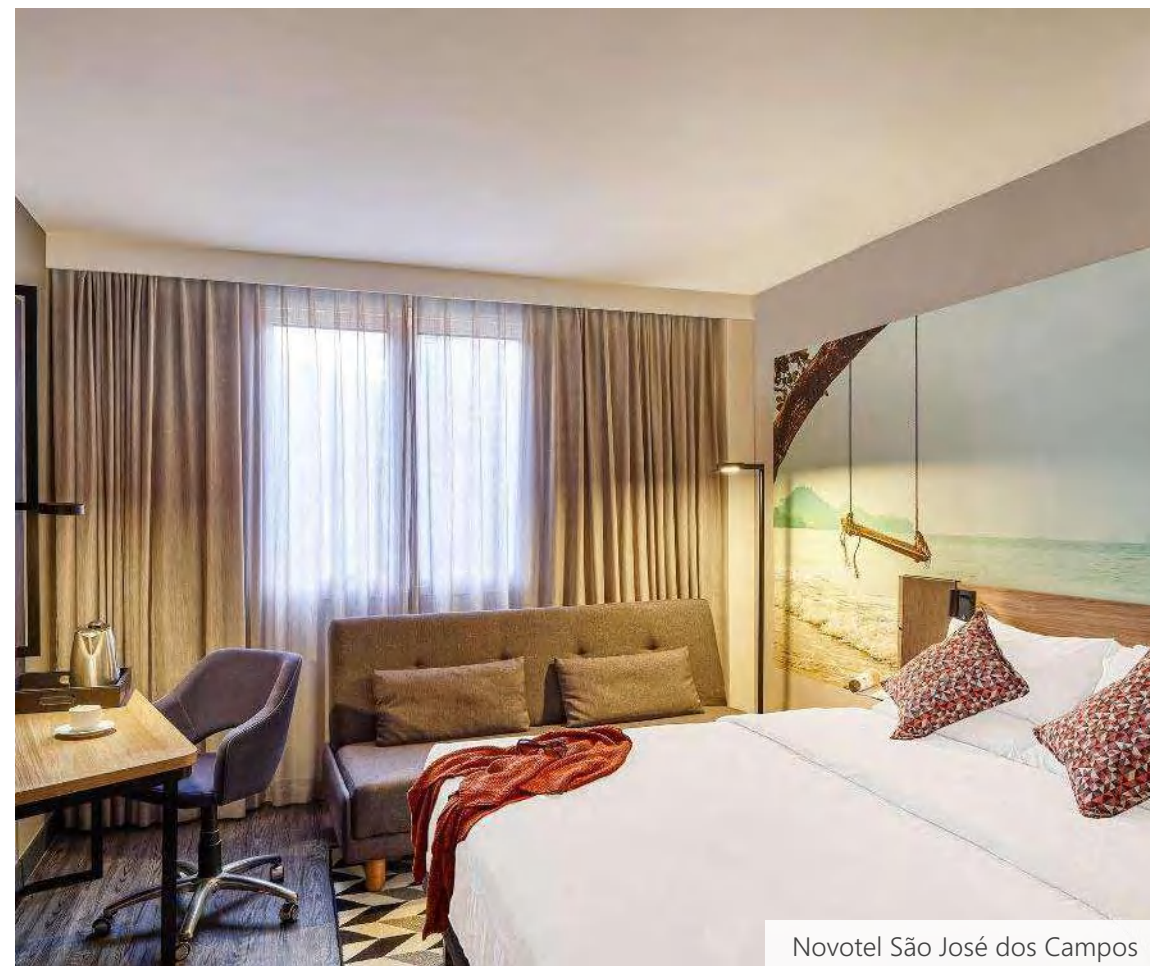


Novotel São José dos Campos

OS APARTAMENTOS DO NOVOTEL SÃO JOSÉ DOS CAMPOS TÊM, EM MÉDIA, 22 M² E CONTAM COM AR CONDICIONADO, FRIGOBAR, TV, SECADOR DE CABELO E CHALEIRA



Novotel São José dos Campos



Novotel São José dos Campos

EM 2030 O NOVOTEL SÃO JOSÉ DOS CAMPOS GERARÁ CERCA DE R\$ 2,9 MILHÕES DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.700/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado
Unidades Habitacionais:	144	144	144	144	144	144
Ocupação:	53%	54%	55%	55%	55%	55%
Diária Média:	R\$409	R\$422	R\$434	R\$447	R\$456,30	R\$465
RevPAR:	R\$217	R\$228	R\$239	R\$246	R\$251	R\$256
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365
Pernoites:	27.857	28.382	28.908	28.908	28.908	28.908
RECEITAS						
Hospedagem	R\$11.404	R\$11.968	R\$12.555	R\$12.932	R\$13.191	R\$13.454
Alimentos e Bebidas	5.732	5.829	5.926	5.926	5.926	5.926
Outros departamentos	196	199	202	202	202	202
Total	17.332	17.996	18.683	19.060	19.319	19.582
DESPESAS DEPARTAMENTAIS						
Hospedagem	707	715	723	723	723	723
Alimentos e Bebidas	1.872	1.884	1.896	1.896	1.896	1.896
Outros departamentos	140	141	142	142	142	142
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	1.274	1.980	2.055	2.097	2.125	2.154
Total	3.993	4.719	4.816	4.857	4.886	4.915
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	13.339	13.277	13.868	14.203	14.434	14.668
DESPESAS OPERACIONAIS						
Administrativa e Geral	5.986	6.017	6.049	6.067	6.079	6.091
Accortel	27	28	29	30	31	31
Marketing	951	959	968	973	976	979
Sales & MKT Fee	404	420	436	445	451	457
Manutenção	980	988	997	1.002	1.005	1.008
Utilidades	864	874	886	892	896	900
TARS & Loyalty Program	371	389	408	420	429	437
Total	9.583	9.676	9.773	9.828	9.865	9.904
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	3.757	3.601	4.095	4.376	4.568	4.764
Trademark Fee	242	254	266	274	280	286
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	3.515	3.347	3.829	4.101	4.288	4.479
DESPESAS FIXAS						
IPTU	65	65	65	65	65	65
Incentive Fee	543	517	592	634	663	692
Fundo de Reserva	693	720	747	762	773	783
Total	1.301	1.302	1.404	1.461	1.500	1.540
RESULTADO OPERACIONAL	R\$2.214	R\$2.045	R\$2.425	R\$2.640	R\$2.788	R\$2.938

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (4%) para o Novotel São José dos Campos.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

Fonte: HotelInvest

IBIS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DUTRA

Atrativos

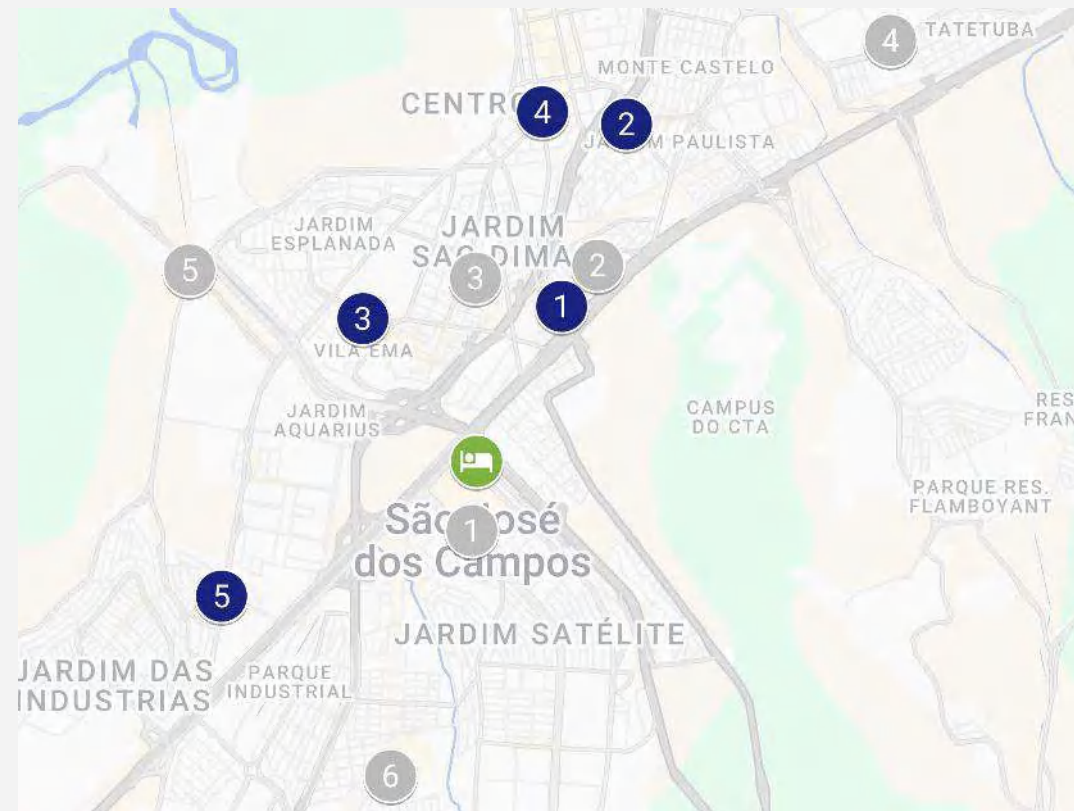
- Localizado ao lado do Vale Sul Shopping, um dos maiores da cidade;
- Com fácil acesso à Via Dutra e à Av. Jorge Zarur;
- A 3 km do centro e 5 km e próximo a museus e shoppings da região;
- Região com forte presença de empresas, centros tecnológicos e polos educacionais, atraindo público corporativo.

Concorrentes

- 1 Summit Flat Service
- 2 Carlton Plaza
- 3 Hotel Ema Palace
- 4 Hotel Dan Inn
- 5 Hotel City Hall

Atrativos

- 1 Vale Sul Shopping
- 2 CenterVale Shopping
- 3 Parque Santos Dumont
- 4 Museu Interativo de Ciências
- 5 Thermas do Vale
- 6 Shopping Jardim Oriente



Elaboração: HotelInvest

Escala 1 km

O IBIS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DUTRA É DE CATEGORIA ECONÔMICA, POSSUI 120 UHS E ESTÁ PRÓXIMO À RODOVIA PRESIDENTE DUTRA



UHs: 120 UHs (FII BTHR: 120)

Abertura: 2017

Endereço: Av. Cidade Jardim, 101 – Jardim Satélite, São José dos Campos – SP

Categoria: Econômica

Restaurante: Aberto para todas as refeições

Eventos: 3 salas de reuniões, com capacidade máxima para 100 pessoas

Bar: Aberto 24hrs



O IBIS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DUTRA CONTA COM *LOBBY BAR*, RESTAURANTE E 3 SALAS DE REUNIÃO, ATENDENDO ATÉ 100 PESSOAS

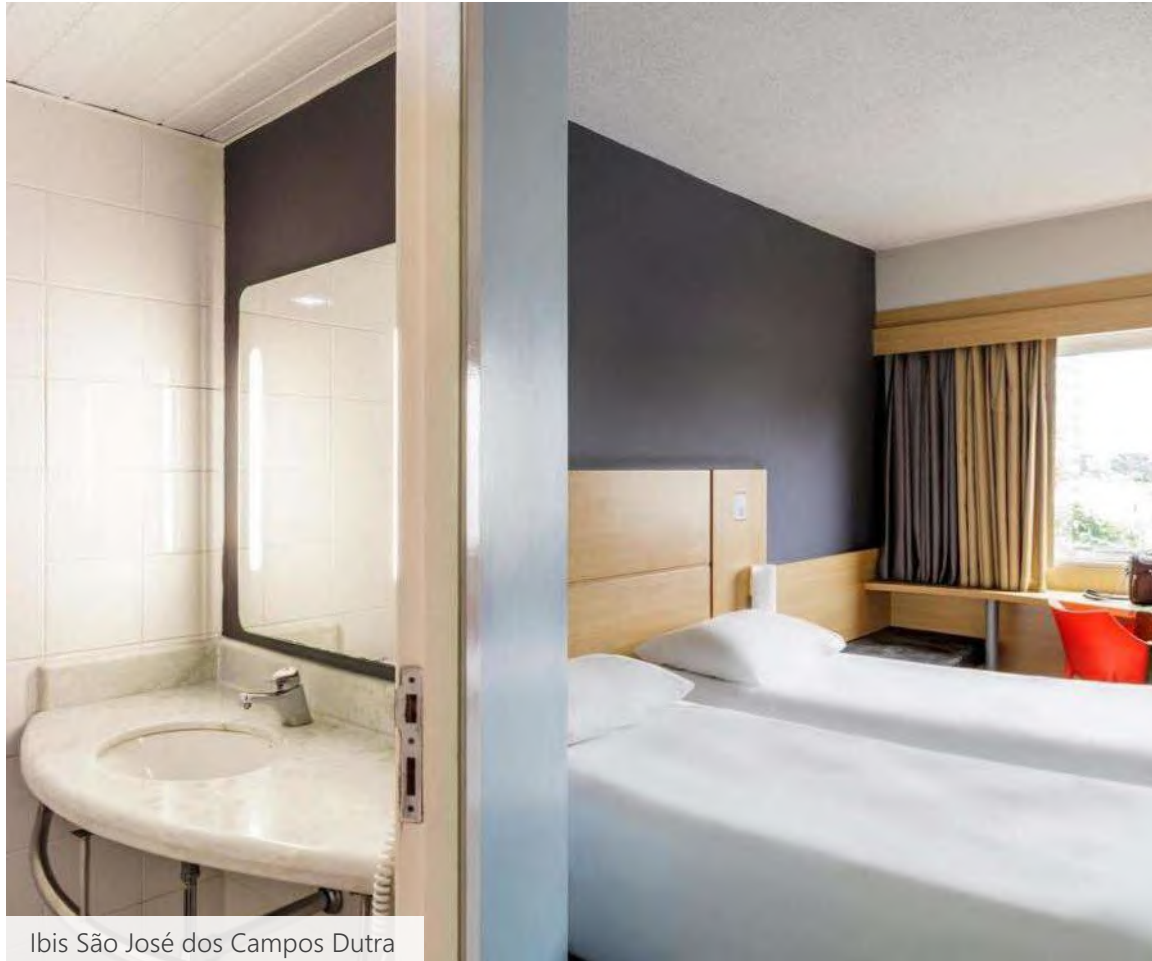


Ibis São José dos Campos Dutra



Ibis São José dos Campos Dutra

OS APARTAMENTOS DO IBIS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DUTRA TÊM 19M² E CONTAM COM AR CONDICIONADO, FRIGOBAR, TV, SECADOR DE CABELO E MESA DE TRABALHO



Ibis São José dos Campos Dutra



Ibis São José dos Campos Dutra

EM 2030 O IBIS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DUTRA GERARÁ CERCA DE R\$ 1,5 MILHÃO DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.083/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado
Unidades Habitacionais:	120	120	120	120	120	120
Ocupação:	54%	55%	56%	56%	57%	57%
Diária Média:	R\$230	R\$235	R\$240	R\$244	R\$249	R\$254
RevPAR:	R\$124	R\$129	R\$134	R\$137	R\$142	R\$145
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365
Pernoites:	23.652	24.090	24.528	24.528	24.966	24.966
RECEITAS						
Hospedagem	R\$5.447	R\$5.659	R\$5.877	R\$5.995	R\$6.224	R\$6.348
Alimentos e Bebidas	1.546	1.572	1.597	1.597	1.623	1.623
Outros departamentos	48	48	49	49	50	50
Total	7.040	7.279	7.523	7.641	7.897	8.021
DESPESAS DEPARTAMENTAIS						
Hospedagem	484	489	494	494	499	499
Alimentos e Bebidas	509	513	516	516	519	519
Outros departamentos	43	44	44	44	44	44
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	845	873	903	917	948	962
Total	1.881	1.919	1.957	1.971	2.010	2.025
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	5.159	5.360	5.567	5.671	5.887	5.996
DESPESAS OPERACIONAIS						
Administrativa e Geral	1.908	1.917	1.926	1.930	1.939	1.944
Accortel	13	13	14	14	15	15
Marketing	171	172	174	174	176	176
Taxa de MKT e Vendas	127	132	137	140	145	148
Manutenção	559	563	567	569	574	576
Utilidades	540	546	552	555	561	564
TARS & Loyalty Program	191	198	206	210	218	222
Total	3.509	3.542	3.575	3.592	3.628	3.645
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	1.651	1.819	1.991	2.078	2.259	2.350
Trademark Fee	116	120	125	127	132	135
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	1.535	1.699	1.867	1.951	2.127	2.216
DESPESAS FIXAS						
IPTU	72	72	72	72	72	72
Incentive Fee	237	262	288	301	329	342
Fundo de Reserva	211	218	226	229	237	241
Total	520	553	586	603	638	655
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.015	R\$1.146	R\$1.281	R\$1.348	R\$1.489	R\$1.561

Fonte: HotelInvest

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (3%) para o Ibis São José dos Campos Dutra.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

An aerial photograph of Sorocaba, Brazil, featuring a large body of water in the foreground, a modern building complex with a tall tower on the right, and a dense urban area in the background. A semi-transparent blue rectangle is overlaid on the image, containing the word "SOROCABA" in white, bold, sans-serif capital letters. A thin yellow horizontal line is positioned below the text.

SOROCABA

SOROCABA

A CIDADE DE SOROCABA SE DESTACA COMO UM IMPORTANTE
POLO INDUSTRIAL PARA O PAÍS

POPULAÇÃO



723 mil
habitantes

AEROPORTO



+ 12,3 milhões de
passageiros transitaram pelo
Aeroporto Internacional de
Viracopos em 2024.

EMPRESAS



+ 126 mil empresas
ativas no município

IDH



0,798
25º IDH do Estado
de São Paulo

PIB



R\$ 44 bilhões
(R\$ 64.046 *per capita*)

HOSPEDAGEM



+ 90 hotéis
+ 2 mil UHs

Próxima de alguns dos principais centros consumidores do Brasil e localizada no eixo de duas das principais rodovias do Estado de São Paulo, Castello Branco e Raposo Tavares, Sorocaba é a segunda cidade mais populosa do interior de São Paulo, e possui o 10º maior PIB do Estado. Possuindo diversos programas de apoio, e uma política diferenciada de desburocratização e incentivos fiscais, o município é destaque no setor industrial, sendo sede de diversas multinacionais como Coca-Cola, Toyota, Metzo e PepsiCo, sendo que a demanda hoteleira corporativa é majoritária na cidade.

Fonte: IBGE (2025), Empresômetro (ago/2025) e HotelInvest.

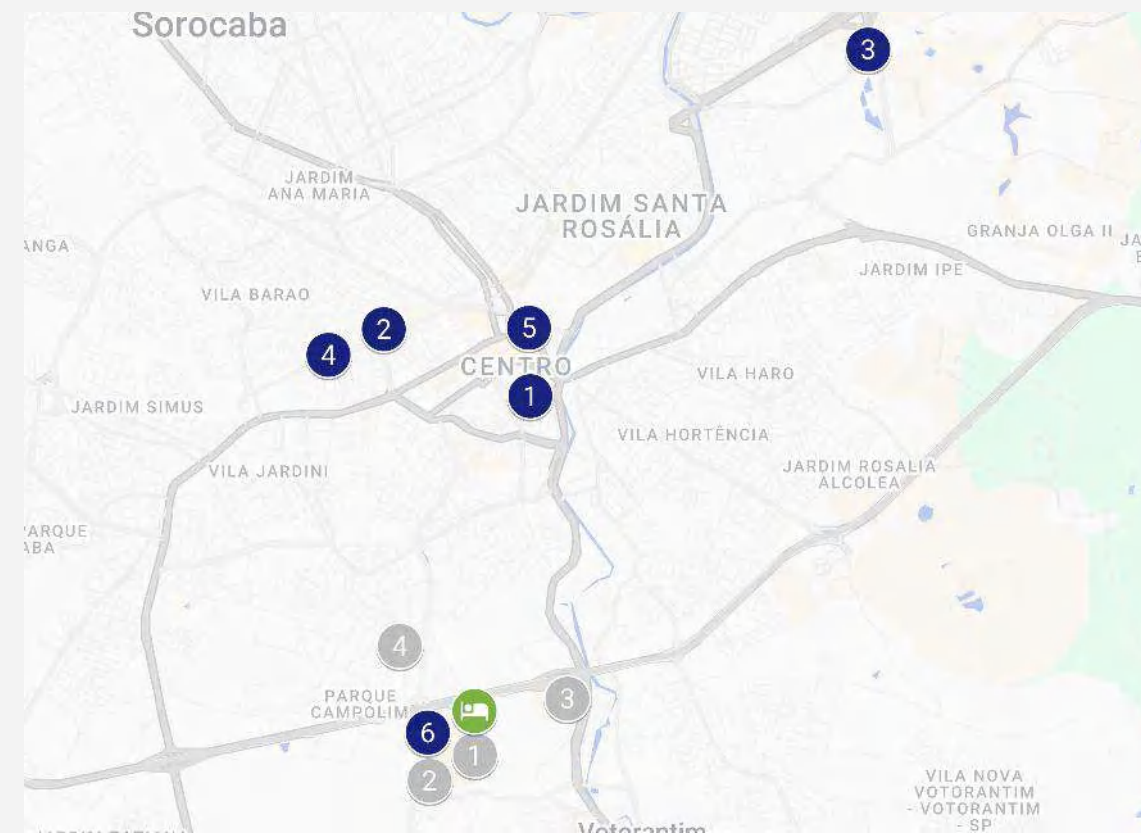
The map displays the Sorocaba metropolitan area and its surroundings. Key locations include Sorocaba, Jundiaí, Itupeva, Jacaré, Barueri, and various smaller municipalities like Registro, Trés Cruzes, and Itapecerica da Serra. The map highlights the geographical context of the study area, marked by a red circle with the number '1' near Sorocaba.

Escala 

- Próximo ao Shopping Iguatemi Esplanada, um centro comercial importante da cidade;
- Fácil acesso à Av. Dom Aguirre e à Rod. Raposo Tavares, ligando a cidade à capital paulista;
- Localizado próximo ao Iguatemi Business e ao Parque Campolim;
- Região com forte presença industrial e empresarial, impulsionando demanda corporativa.

- 1 Unity Hotel Sorocaba
- 2 Hotel Dan Inn by Nacional Inn
- 3 ALL INN
- 4 eSuites Sorocaba
- 5 Grand Hotel Royal by Atlantica
- 6 Transamerica Executive

- 1 Shopping Iguatemi
- 2 Iguatemi Business
- 3 Panorâmico Power Center
- 4 Parque Campolim



Elaboração: HotellInvest

Escala 1 km

O IBIS SOROCABA, HOTEL DE CATEGORIA ECONÔMICA, ESTÁ LOCALIZADO
AO LADO DA RODOVIA RAPOSO TAVARES



UHS: 112 UHS (FII BTHR: 112)
Abertura: fevereiro de 2001
Endereço: Rua Sra. Maria Aparecida Pessoti Milego 290, Sorocaba - SP
Categoria: Econômica
Eventos: Salão de eventos para 50 pessoas e *business center*
Restaurante: Ibis Kitchen



O IBIS SOROCABA CONTA COM LOBBY INTEGRADO AO RESTAURANTE
E SALA DE EVENTOS PARA ATÉ 50 PESSOAS

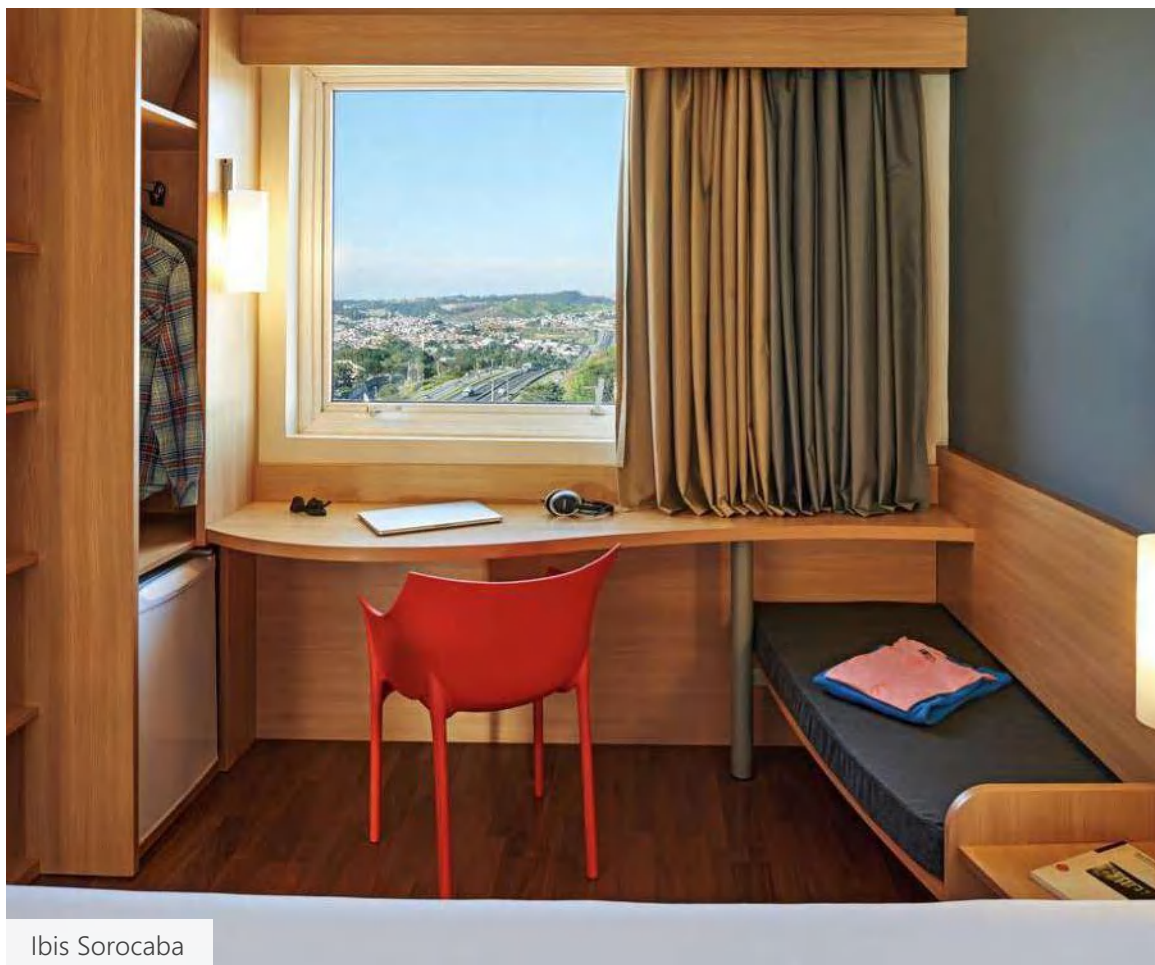


Ibis Sorocaba

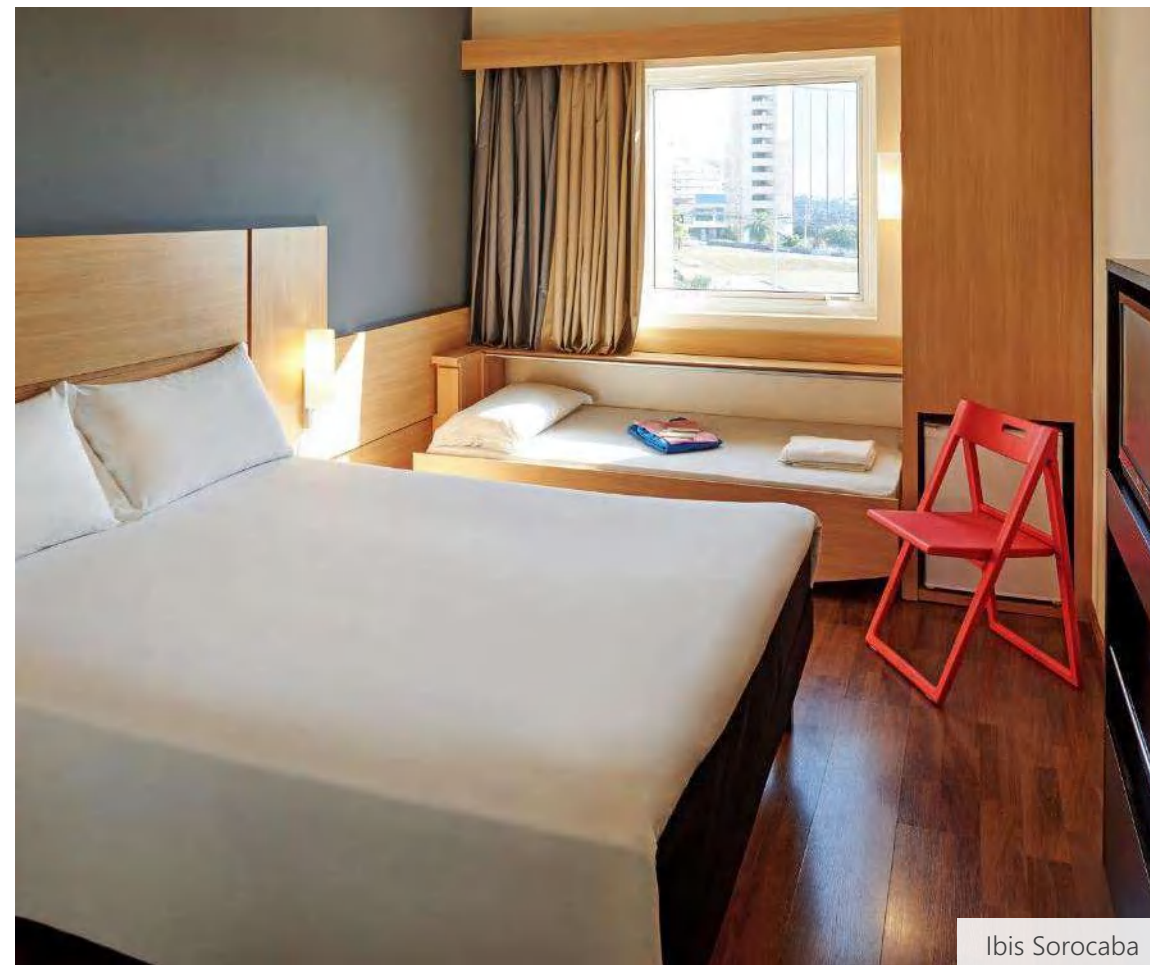


Ibis Sorocaba

TODOS OS APARTAMENTOS DO IBIS SOROCABA SÃO PADRONIZADOS COM 16 M² E SÃO EQUIPADOS COM TV, MESA DE TRABALHO, AR CONDICIONADO, SECADOR DE CABELO E FRIGOBAR



Ibis Sorocaba



Ibis Sorocaba

EM 2030 O IBIS SOROCABA GERARÁ CERCA DE R\$ 2,2 MILHÃO DE RESULTADO.
DISTRIBUIÇÃO MENSAL ESTIMADA DE R\$ 1.676/UH AOS INVESTIDORES

PREVISÃO DETALHADA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2025	2026	2027	2028	2029	Estabilizado
Unidades Habitacionais:	112	112	112	112	112	112
Ocupação:	63%	64%	64%	64%	64%	64%
Diária Média:	R\$289	R\$289	R\$294	R\$300	R\$306	R\$312
RevPAR:	R\$182	R\$185	R\$188	R\$192	R\$196	R\$200
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365
Pernoites:	25.754	26.163	26.163	26.163	26.163	26.163
RECEITAS						
Hospedagem	R\$7.432	R\$7.550	R\$7.701	R\$7.855	R\$8.013	R\$8.173
Alimentos e Bebidas	1.935	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962
Outros departamentos	26	26	26	26	26	26
Total	9.392	9.538	9.689	9.843	10.001	10.161
DESPESAS DEPARTAMENTAIS						
Hospedagem	518	523	523	523	523	523
Alimentos e Bebidas	780	785	785	785	785	785
Outros departamentos	25	25	25	25	25	25
Impostos e Deduções (c/ PIS e COFINS)	1.221	1.240	1.260	1.280	1.300	1.321
Total	2.545	2.573	2.593	2.613	2.633	2.654
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	6.848	6.965	7.097	7.231	7.368	7.507
DESPESAS OPERACIONAIS						
Administrativa e Geral	2.392	2.397	2.402	2.408	2.413	2.419
Accortel	17	18	18	18	19	19
Marketing	179	180	181	181	182	183
Taxa de MKT e Vendas	173	176	180	183	187	191
Manutenção	572	574	576	578	580	582
Utilidades	562	564	567	570	574	577
TARS & Loyalty Program	244	248	253	258	263	268
Total	4.139	4.157	4.177	4.197	4.218	4.239
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	2.709	2.809	2.920	3.034	3.150	3.268
Trademark Fee	158	160	163	167	170	173
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	2.551	2.649	2.757	2.867	2.980	3.095
DESPESAS FIXAS						
IPTU	59	59	59	59	59	59
Incentive Fee	394	409	426	443	461	478
Fundo de Reserva	282	286	291	295	300	305
Total	735	755	776	798	820	842
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.816	R\$1.894	R\$1.981	R\$2.069	R\$2.160	R\$2.252

OBSERVAÇÕES

1. A estrutura de receitas e despesas apresentada leva em consideração os DREs enviados pelo BTG, assim como fechamento de 2024, acumulado de 2025 e análise do mercado local.
2. Manteve-se o recolhimento do fundo de reservas (3%) para o Ibis Sorocaba.
3. A linha de despesa operacional relacionada à **Manutenção**, descreve o montante a ser utilizado para manutenção preventiva, corretiva e conservação do ativo.

Fonte: Hotel Invest

IMÓVEIS ESTÃO ARRENDADOS PARA A ACCOR, DENTRO DAS SEGUINTE CONDIÇÕES DE VENCIMENTO E RENOVAÇÃO:

Hotel	Início do contrato	Término do contrato	Prazo para aviso	Condições de Renovação
Ibis Sorocaba	01/01/2018	31/12/2036	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Ibis Paulinia	01/01/2018	31/12/2036	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Ibis Sao José dos Campos Dutra	01/01/2018	31/12/2036	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Ibis Piracicaba	01/01/2018	31/12/2036	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Ibis Sao Carlos	01/01/2018	31/12/2032	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Ibis Sao José do Rio Preto	01/01/2018	31/12/2036	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Ibis budget Sao Paulo Paraíso	01/01/2015	01/01/2025	12 meses	Renovação automática - 10 anos
Ibis budget Piracicaba	01/01/2018	31/12/2036	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Novotel Sao José dos Campos	01/01/2018	31/12/2032	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Novotel Sao Paulo Morumbi	01/01/2018	31/12/2041	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Pullman SP International Airport	01/01/2018	31/12/2052	18 meses	Renovação automática - 15 anos (1ª renovação) +
Pullman SP Vila Olimpia	01/01/2018	31/12/2032	18 meses	Renovação automática - 10 anos
Mgallery RJ Santa Teresa	25/02/2016	25/02/2031	12 meses	Renovação automática - 10 anos
Mama Shelter RJ Santa Teresa	25/07/2016	25/07/2031	12 meses	Renovação automática - 10 anos

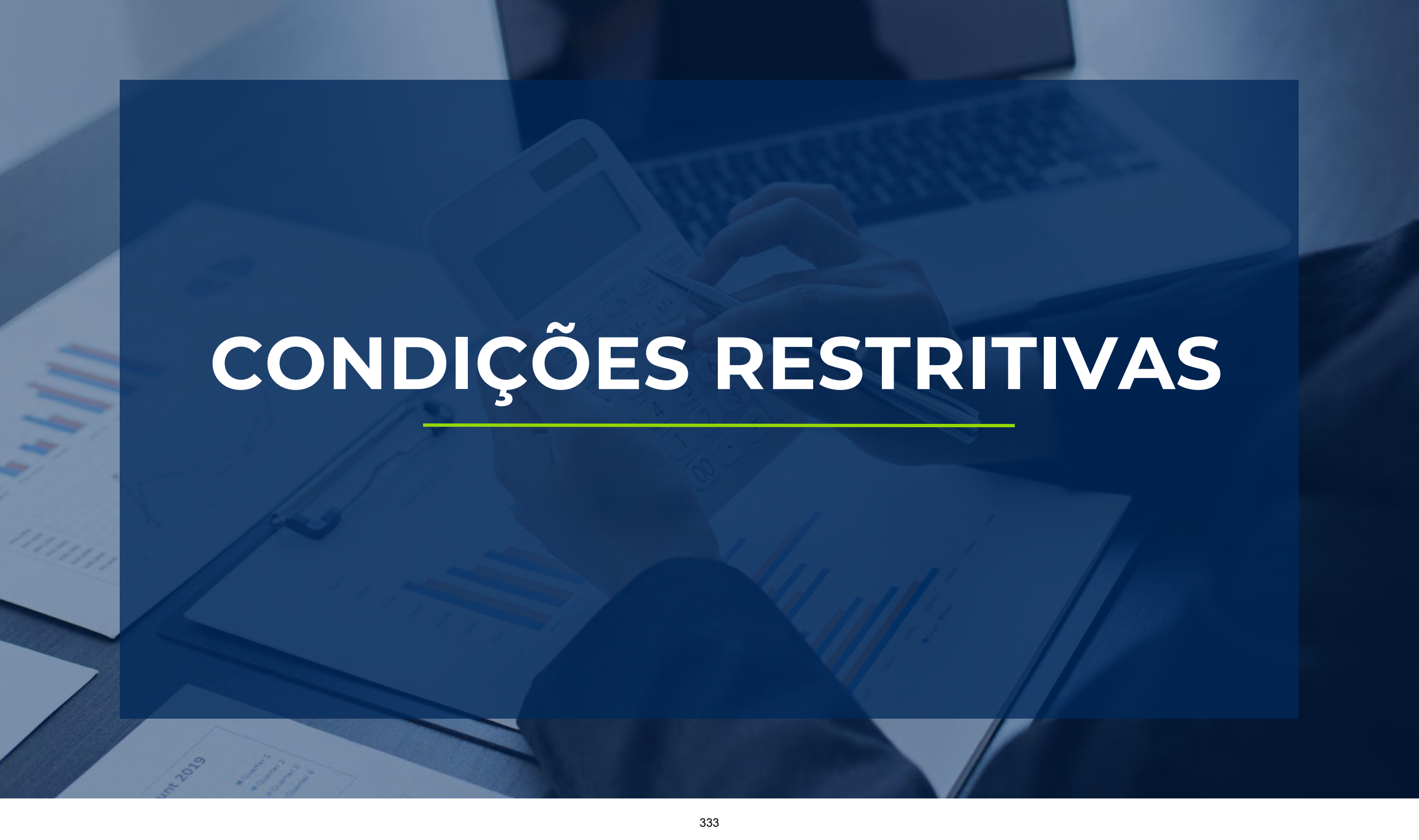
OBSERVAÇÕES

1. Prazos e condições de renovação, conforme exigido no item 7 dos “*Elementos de Avaliação*” presentes no Suplemento H da Resolução CVM nº 175,
2. Não existem multas pré-fixadas em contrato com a operadora hoteleira, mas caso haja cancelamento, a Accor pode solicitar uma indenização baseada nos fees previstos até o término do contrato.

OBSERVAÇÕES

- 1. A relação de trabalho se dá através de consultoria imobiliária dos fundos imobiliários, geridos pelo BTG Pactual.
- 2. Conforme exigido no item 4, dos “Elementos de Responsabilidade” presentes no Suplemento H da Resolução CVM nº 175, essa é a relação de sociedades controladas pelo administrador que possuem vínculo com a HotelInvest.

RELAÇÃO DE TRABALHO	TIPO	CNPJ
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA FII HOTEL MAXINVEST	FUNDO IMOBILIÁRIO	08.706.065/0001-69
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA FII BTG PACTUAL – FII BTHR	FUNDO IMOBILIÁRIO	18.308.516/0001-63

The background of the slide is a dark blue overlay on a photograph. The photograph shows a person's hands using a calculator on a desk. There are several documents with bar charts and line graphs scattered around. A laptop is visible in the upper right. The overall theme is financial analysis or accounting.

CONDIÇÕES RESTRITIVAS

A PREVISÃO DE RECEITAS E DESPESAS, PROJETADA ATÉ 2034, É REPRESENTADA EM VALORES REAIS DE JUNHO DE 2025 E LEVAM EM CONSIDERAÇÃO OS PONTOS A SEGUIR

Condições para as projeções

Para projetar as receitas e despesas futuras dos hotéis em estudo, algumas premissas foram levadas em consideração, sendo elas:

- Fim do PERSE a partir do meio de 2025;
- Consideramos que todos os hotéis farão as adequações necessárias para atingir os 10% de apartamentos PNE's, conforme decreto nº 11.303, que regulamenta o art 45 da Lei nº 13146;
- Todos os CAPEX necessários pelos hotéis (ex.: pintura, reforma de móveis, impermeabilização, renovação de elevadores, troca de chiller) serão realizados através do valor retido pelo fundo de reservas;
- Retenção do percentual do fundo de reservas sobre a receita bruta, conforme contrato (Ibis e Ibis Budget: 3% | MGallery: 4% | Novotel: 4% | Pullman: 4,5%). Para o Ibis Budget Paraíso, apesar de não estar previsto em contrato, foi considerado que será retido 4% da receita bruta total para constituição do fundo de reservas;
- Foi realizado um levantamento da nova oferta em todas as cidades analisadas, com novas aberturas identificadas apenas em São Paulo, Rio de Janeiro e Sorocaba. Tais aberturas foram consideradas durante as projeções;
- O Hotel Mama Shelter conta na listagem de ativos, mas não possui valor econômico para uso hoteleiro, e por essa razão, foi atribuído um Valor igual à "0" nesse estudo. O custo de reposição desse ativo, considerando valor do terreno e custos de construção, não fazem parte de nosso ramo de atuação e, portanto, não foi indicado no estudo um valor alternativo deste mesmo empreendimento
- A HotelInvest se utiliza de diversos recursos que fornecem as bases de custos mais próximas da realidade. As seguintes fontes de dados foram usadas para calibrar as projeções:
 - DREs internos, com hotéis de categoria e tamanho semelhantes. A HotelInvest possui demonstrativos de resultados mensais de centenas de propriedades, em uma série histórica superior a 10 anos, devido à estruturação e à gestão estratégica do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest e também devido às propriedades geridas pela área de *Hotel Asset Management*;
 - DRE dos empreendimentos em estudo dos últimos dois anos, assim como o acumulado de 2025.

- Esse relatório é apresentado como um relatório de avaliação econômica de propriedades específicas. Isso não é um estudo de viabilidade.
- Esse relatório deve ser usado por completo, e não deve ser usado ou analisado apenas parcialmente.
- Nenhuma responsabilidade é assumida nas questões de natureza legal, e tampouco sobre o direito à propriedade, a qual assume-se ser comercializável e livre de quaisquer restrições de escritura ou direito de uso. A propriedade é avaliada como sendo legalmente livre e desimpedida, a não ser que tenha sido apresentado o contrário, no relatório.
- Assumimos que não há condições ocultas ou não reveladas no subsolo, como reservatórios subterrâneos, que poderiam impactar o potencial de desenvolvimento da propriedade. Nenhuma responsabilidade é assumida para estas condições ou por qualquer questão de engenharia necessária para estudar condições desse tipo.
- Não consideramos quaisquer elementos no solo do terreno em estudo que venham a desvalorizar o empreendimento. Os avaliadores não são qualificados para avaliar tais condições.
- Nós não realizamos uma perícia técnica no terreno, e não assumimos quaisquer responsabilidades relacionadas a esse assunto. Desenhos, fotografias, mapas e outras imagens foram incluídos para auxiliar o leitor a visualizar a propriedade. Assume-se que o uso do imóvel descrito será dentro dos limites do terreno, e que não haverá qualquer tipo de invasão do local.
- Todas as informações obtidas de terceiros não contratados pela HotellInvest são assumidas como verdadeiras e corretas. Não assumimos qualquer responsabilidade sobre o mau entendimento dessas informações.
- Assumimos que o uso do solo e a construção do hotel estão de acordo com as leis locais de zoneamento.
- Assumimos que a propriedade está em total acordo com as leis, licenças e regulamentações locais e que estas podem ser renovadas livremente ou transferidas para proprietários terceiros.
- Contratos de financiamento, leasing e similares não foram considerados, a menos que especificados no relatório.
- Nenhuma informação deste estudo pode ser reproduzida em separado, ou fora do contexto deste relatório, nem mesmo ser distribuída para o público através de materiais publicitários, relações públicas, jornais, revistas ou outra mídia sem o consentimento formal escrito da HotellInvest.

- Não se pode requerer à HotelInvest testemunhar ou apresentar-se em juízo em razão dessa análise sem a existência de preparações prévias, e apenas quando os gastos incorridos sejam devidamente cobertos adiantadamente.
- Se o leitor estiver fazendo uma decisão de investimento individual e tiver qualquer dúvida sobre o material contido neste relatório, recomendamos que entre em contato com os avaliadores.
- Os avaliadores não se responsabilizam por quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade.
- A qualidade da administração do hotel tem uma relação direta com a viabilidade econômica ou o valor de mercado do empreendimento. As projeções financeiras apresentadas nesse relatório presumem um desenvolvimento responsável e uma competente administração. Qualquer variação nestas condições pode acarretar um significativo impacto nos resultados operacionais projetados.
- As estimativas de resultados operacionais apresentadas neste relatório estão baseadas na evolução das atuais condições econômicas da área de mercado analisada e não levam em consideração os efeitos de qualquer mudança abrupta nas condições econômicas locais. Nós não garantimos que estas estimativas sejam alcançadas, mas elas foram preparadas com base em todas as informações a que tivemos acesso ao longo da realização do estudo e em nosso melhor julgamento.
- Muitos dos números apresentados neste relatório foram gerados através do uso de modelos sofisticados de computador que fazem cálculos considerando-se três ou mais casas decimais. Com o objetivo de simplificar a observação dos números, a maioria deles foi arredondada. Portanto, esses números podem ser sujeitos a pequenos desvios de arredondamento.
- Está acordado que nossa responsabilidade para com o cliente está limitada, para fins de indenização por eventuais danos, ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Nossa responsabilidade está limitada exclusivamente ao cliente, e o uso deste relatório por terceiros está sob risco do cliente ou dos próprios terceiros.
- O estudo de viabilidade econômica e avaliação de hotéis é ao mesmo tempo uma ciência e uma arte. Apesar de serem aplicados diversos cálculos matemáticos para prover indicações, a estimativa final sobre a rentabilidade e o valor do empreendimento é subjetiva e deve ser influenciada pela experiência do avaliador e outros fatores não especificamente definidos neste relatório.
- Esse estudo foi preparado pela HotelInvest. Todas as opiniões, recomendações e conclusões expressadas no decorrer deste trabalho foram desenvolvidos pela equipe da HotelInvest como funcionários, e não como indivíduos independentes.

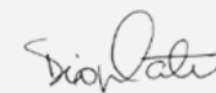
- ADR: Diária média (Average Daily Rate).
- ABIH: Associação Brasileira da Indústria de Hotéis.
- ADIT BRASIL: Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil.
- A&B: Alimentos e Bebidas.
- ASSET MANAGEMENT: Gestão estratégica de ativos.
- BASIC FEE: Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre a receita total do hotel.
- CAP RATE: Taxa de desconto, calculada com base na divisão entre o resultado anual do negócio e o seu valor de mercado.
- DRE: Demonstração do Resultado do Exercício.
- EBITDA: Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização.
- FAIR SHARE: Fatia ideal de mercado.
- FF&E: Móveis, decoração e equipamentos (Furniture, fixture and equipment).
- FHORESP: Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Estado de SP.
- FOHB: Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil.
- FUNDO DE REPOSIÇÃO: Taxa para a reposição de ativos e conservação do hotel, calculada com base em um percentual da receita total do empreendimento.
- GOP: Lucro Operacional Bruto (Gross operating profit).
- INCENTIVE FEE: Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre o GOP do hotel.
- IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- IGP-M: Índice Geral de Preços do Mercado.
- IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano.
- OCC: Taxa de ocupação do hotel.
- PIB: Produto Interno Bruto.
- REVPAR: Receita por Apartamento Disponível (Revenue per available room).
- ROI: Retorno Sobre Investimento.
- SECOVI: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
- SELIC: Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
- SWOT: Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças.
- TIR: Taxa Interna de Retorno.
- UH: Unidade Habitacional.
- equipe da HotelInvest como funcionários, e não como indivíduos independentes.

The background image is a blurred, blue-tinted photograph of a person's hands using a calculator. The hands are positioned over a desk with various financial documents, including bar charts and line graphs. A laptop is also visible in the background. The overall scene suggests a professional or financial context.

CERTIFICAÇÃO

Por este documento, certifica-se que, de nosso conhecimento e experiência:

- As apresentações dos fatos nesse relatório são verdadeiras e corretas;
- As análises, opiniões e conclusões desse relatório estão limitadas aos pressupostos e condições limitantes aqui descritas, e são pessoais, imparciais e sem quaisquer preconceitos;
- Não há quaisquer preconceitos em relação à propriedade que foi estudada para esse relatório ou às partes envolvidas com esse trabalho;
- Nosso envolvimento nessa tarefa não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados
- A avaliação foi realizada através de metodologia referenciada internacionalmente seguindo as normas estabelecidas pela Appraisal Foundation, que constam no documento Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e não considera valores históricos de transações abertas, já que essa prática não é comum nesse setor no Brasil.
- Declaramos ainda que esse estudo está em consonância com as exigências do suplemento H da Resolução CVM Nº 175.
- .



Diogo Canteras
Managing Partner

QUER LUCRAR COM HOTEL?

hotelinvest

DIOGO CANTERAS

(+5511) 5555.9494
dcanteras@hotelinvest.com.br

MARIANA CASELLI

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9490)
mcaselli@hotelinvest.com.br

MARIA CLARA MEIRELLES

(+5511) 5555.9494 (Ramal 1010)
mmeirelles@hotelinvest.com.br

CRISTIANO VASQUES

(+5511) 5555.9494
cvasques@hotelinvest.com.br

GIOVANNA ALBERTI

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9487)
galberti@hotelinvest.com.br

RAFAEL SCORS

(+5511) 5555.9494 (Ramal 1011)
rscors@hotelinvest.com.br

ANA LUIZA MANCUSO

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9495)
amancuso@hotelinvest.com.br

JOÃO VIANA

(+5511) 5555.9494 (Ramal 9491)
jviana@hotelinvest.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1912
Cj.17L, São Paulo, SP
www.hotelinvest.com.br



Pullman Guarulhos



PROSPECTO DEFINITIVO

**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO
BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

GESTORA

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS