

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do BTG Hospitalidade Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal		Seção 4
		responsabilidade ilimitada		
	X	falta de liquidez		Seção 4
	X	produto complexo		Seção 4

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor mobiliário	Cotas da classe única de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa
a.1) Quantidade ofertada	40.625.000 (quarenta milhões e seiscentas e vinte e cinco mil), sem considerar as Cotas do Lote Adicional.	Capa
a.2) Preço unitário	Preço de emissão no valor de R\$ 10,00 (dez reais), acrescido da Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 0,22 (vinte e dois centavos), perfazendo o valor de R\$ 10,22 (dez reais e vinte e dois centavos).	Capa
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	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.	Capa
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	25% (vinte e cinco por cento).	Capa
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa
Código de negociação	BTHR11.	Capa

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Outras informações		
Emissor	BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Classe Única.	Capa
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ nº 59.281.253/0001-23 https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa
Gestor	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 09.631.542/0001-37 https://www.btgpactual.com/asset-management	Capa

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	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 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 do disposto acima, o pipeline indicado no Prospecto é meramente indicativo de potenciais ativos alvo da Oferta, de forma que não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista no Estudo de Viabilidade.	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	O Fundo é gerido pela BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, habilitado para administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008.	Seção 15

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o administrador	O Fundo é administrado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.	Seção 15

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais brasileiro 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 valores mobiliários emitidos no país.	Maior	Maior
2. Risco relacionado ao Período de Lock-up para Negociação das Cotas As Cotas admitidas à negociação no mercado secundário da B3 não poderão ser negociadas ou de qualquer outra forma alienadas no mercado secundário durante o Período de Lock-up para Negociação.	Maior	Maior
3. 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, as restrições de negociação poderão causar perdas aos referidos Cotistas.	Maior	Maior
4. Risco relacionado à liquidez Os 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.	Maior	Maior
5. Riscos relativos à rentabilidade do investimento A rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do Fundo. Os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento dos imóveis de seu patrimônio.	Maior	Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Classe única; não resgatáveis; escritural e nominativa; conferem direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	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.	Seção 15
Restrições à livre negociação	As Cotas só poderão ser negociadas no mercado secundário para o público em geral após 6 (seis) meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Encerramento da presente Oferta. Adicionalmente, as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o encerramento do Período de <i>Lock-up</i> para Negociação, observado o previsto no Regulamento e os procedimentos operacionais da B3.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Público em geral. Investidores Qualificados. Investidores Profissionais.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	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.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá aplicação mínima por investidor, de forma que cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 01 (uma) Cota.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação da Oferta, junto ao Coordenador Líder.	Seção 8.4
Como será feito o rateio?	Por ordem de chegada.	Seção 8.4
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o dia útil anterior à data de liquidação pelo Coordenador Líder, por e-mail, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.	Seção 8.2

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e Cofins, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	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 acessar o “Prospecto Preliminar” e o “Prospecto Definitivo”, após divulgados).	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da oferta?	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.	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	A distribuição das Cotas será coordenada e liderada pelo Coordenador Líder e não contará com a participação de terceiros.	Seção 11.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	De 11/08/2025 a 15/10/2025.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Será divulgado em até um dia útil antes da Data de Liquidação.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	A data de liquidação da Oferta será em 22/10/2025.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação da Oferta.	Seção 8.2
Quando poderei negociar?	Após encerramento do <i>Lock-Up</i> , na data definida no formulário de liberação a ser divulgado após o anúncio de encerramento e obtenção de autorização pela B3.	Seção 2.4

