

**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 enquadrar 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.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora