

COMUNICADO AO MERCADO

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

BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.329.826/0001-20

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BRBTHRCTF005

CÓDIGO DO ATIVO NA B3: BTHR11

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

A classe única do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 60.329.826/0001-20 (“**Classe**” e “**Fundo**”), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora e de instituição intermediária líder (“**Administradora**” e “**Coordenador Líder**”) e **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, na qualidade de gestora (“**Gestora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária das Cotas da primeira emissão da Classe (“**Oferta**”), vêm a público comunicar, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”) e do presente comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), a modificação da Oferta, para refletir os ajustes necessários para fins de atendimento das exigências 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, alterar o cronograma indicativo da Oferta, previsto na seção “5.1 Cronograma” do Prospecto Preliminar, de forma a prever a divulgação deste Comunicado ao Mercado 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.

O Período de Coleta de Intenções de Investimento teve início na data de divulgação do Comunicado ao Mercado. No entanto, não haverá 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 deste Comunicado ao Mercado.

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina, contemplando a modificação do cronograma da Oferta constante da seção “5.1 Cronograma”, de forma a prever a divulgação deste Comunicado ao Mercado e a nova divulgação do Prospecto Preliminar. Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Eventos	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 deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 11/08/2025 Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	11/08/2025
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	30/09/2025
7	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	30/09/2025
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	15/10/2025
9	Data de Alocação da Oferta	16/10/2025
10	Data da Liquidação da Oferta	22/10/2025
11	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.

DIVULGAÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

O presente Comunicado ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta, bem como os demais documentos da Oferta, estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- **Administradora e Coordenador Líder:**

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

- **CVM:**

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

- **Fundos.NET:**

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

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

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE COMUNICADO AO MERCADO E NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

A data deste Comunicado ao Mercado é 11 de agosto de 2025.



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL



Negrão Ferrari
advogados