

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 67 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**” ou “**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta de 17/09/2025**”), a modificação da Oferta, para refletir os ajustes necessários para fins de atendimento das exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) por meio do Ofício nº 122/2025/CVM/SRE/GER-2, de 28 de agosto de 2025, encaminhado no âmbito do processo de análise do requerimento de registro da Oferta pela CVM (“**Ofício**” e “**Segunda Modificação da Oferta**”, respectivamente), conforme identificados neste Comunicado ao Mercado, bem como os ajustes realizados no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), para atendimento das exigências formuladas pela CVM por meio do Ofício nº 122/2025/CVM/SSE/DSEC, de 29 de agosto de 2025.

MODIFICAÇÃO DO REGULAMENTO

Foi realizada a alteração do Regulamento do Fundo, para adequação ao disposto na Resolução CVM 175, incluindo, por meio da alteração da forma de cálculo da taxa de performance, da inclusão dos critérios para subscrição de cotas por um mesmo investidor, e das medidas que poderão ser adotadas pela Administradora para evitar alterações no tratamento tributário conferido aos Fundo e aos seus cotistas.

Ainda, foi realizada a alteração do público-alvo do Fundo, passando a ser composto por 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.

O Regulamento constante do Anexo I do Prospecto Preliminar divulgado em 11 de agosto de 2025 foi substituído pelo novo Anexo I ao Prospecto Preliminar, com o instrumento de aprovação e a versão vigente do Regulamento do Fundo.

MODIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

Foi realizada a alteração do público-alvo da Oferta, a qual 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 4.963 e da Resolução CMN 4.994 naquilo que lhe for aplicável.

ALTERAÇÃO DO CRITÉRIO DE RATEIO EM CASO DE EXCESSO DE DEMANDA

Foi realizada a alteração do critério de rateio da Oferta, passando a ser por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, de forma que, 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.

INCLUSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO

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, foi anexado ao Prospecto o laudo de avaliação dos potenciais Ativos Alvo que eventualmente poderão ser investidos pelo Fundo, elaborado observando o formato previsto no Suplemento H da Resolução CVM 175.

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 de Modificação da Oferta de 17/09/2025 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 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 deste 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	30/09/2025
10	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	30/09/2025
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	15/10/2025
12	Data de Alocação da Oferta	16/10/2025
13	Data da Liquidação da Oferta	22/10/2025
14	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.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que, na data deste Comunicado ao Mercado, 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.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em virtude da Segunda Modificação da Oferta, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69, da Resolução CVM 160, e tendo em vista que, nesta data, já foi iniciado o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será aberto o período de desistência para os Investidores que já aderiram à Oferta. Em cumprimento ao disposto no parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação da Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar), serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do presente Comunicado ao Mercado e do Prospecto Preliminar, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, qual seja, até às 16 (dezesesseis) horas do dia 24 de setembro de 2025 (“**Prazo de Manifestação**”), sobre sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta ao Coordenador Líder, sendo certo que será presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta pelo Investidor em caso de silêncio (“**Período de Desistência**”). Os Investidores que decidam desistir de participar da Oferta terão seus Documentos de Aceitação e intenções de investimento canceladas.

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 17 de setembro de 2025.



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL

