ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA SUBCLASSE C DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA

CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 65.331.709/0001-15

No montante de até
R$ 300.000.000,00
(trezentos milhões de reais)

Registro da oferta das Cotas da Subclasse C nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/103, concedido em 27 de março de 2026
Concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

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

Não foi realizada a classificação definitiva de risco (*rating*) para as Cotas desta emissão.

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais aplicáveis, o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") comunica, por meio deste anúncio ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a" da Resolução CVM 160 ("Oferta"), de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de cotas da subclasse C, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas da Subclasse C" ou "Cotas"), no valor de R$ 10,00 (dez reais) cada na data de emissão, totalizando o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de fundo de investimento em direitos creditórios, constituída sob a forma de condomínio especial,

inscrita no CNPJ sob o nº 65.331.709/0001-15 ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente), administrada pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no município 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 nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada 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 ("Administradora"), e gerida pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município e 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, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("Gestora").

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial").

A Oferta não contará com lote adicional.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

N.º	Evento	Data Prevista (1)
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta	27/03/2026
2	Concessão do registro automático da Oferta Publicação deste Anúncio de Início	27/03/2026
3	Início do Período de Subscrição Data de Início das Liquidações da Oferta	27/03/2026
4	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	10/09/2026

(1) *As datas previstas acima para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado*.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a Classe Única e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora, à CVM e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos *websites* e nos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo, SP
Telefone: (11) 3383-2000
At.*:* Kaian Ferraz/Departamento Jurídico
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-banking (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2026", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então acessar o documento desejado);

(ii) Administradora:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Praia de Botafogo, n° 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (11) 3383-3441
At.*:* Gustavo Piersanti
E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com /
ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar na opção "Fundos", inserir "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo buscador e clicar, em seguida, em "Documentos", e, então, clicar no documento desejado);

(iii) Gestora:

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3383-2670
At.*:* Departamento de Real Estate
E-mail: OL-RE-Hospitality@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate
(neste *website* clicar na opção "Fundos", inserir "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo buscador e clicar, em seguida, em "Documentos", e, então, clicar no documento desejado);

(iv) CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro
CEP 20050-90, Rio de Janeiro – RJ
ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista
CEP 01333-010, São Paulo – SP
Página na rede mundial de computadores: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste *website*, procurar pelo "BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE 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 "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada ao final da página).

(v) B3:
B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, n° 48, 7° andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
Página na rede mundial de computadores: *www.b3.com.br* (nesse *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "*BTG Pactual Prime Hospitalidade Fundo de Investimento Imobiliário*", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, UMA VEZ QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

AS COTAS OFERTADAS ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO REGULAMENTO, OBSERVADO O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO, À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2026.

COORDENADOR LÍDER **GESTORA** **ADMINISTRADORA**

ASSESSOR LEGAL