

**CLASSE ÚNICA DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 60.329.826/0001-20- Código de Negociação: BTHR11
("Classe")

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestora") e, quando referida conjuntamente com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, vêm, por meio deste, informar aos cotistas da Classe ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. Em **29 de setembro de 2026**, a Classe celebrou um Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("Contrato"), tendo por objeto a venda de imóveis e respectivos acessórios localizados no loteamento Parque Campolim, em Sorocaba, Estado de São Paulo, pelo preço de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
- II. O imóvel objeto da operação corresponde ao hotel Ibis Sorocaba, localizado no Parque Campolim, em Sorocaba, Estado de São Paulo, e registrado sob as matrículas nº 157.231, 237.492 e 239.342 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba ("Imóvel").
- III. O preço da operação será pago à Classe da seguinte forma, sendo que as parcelas previstas nos itens "c", "d" e "e" abaixo serão atualizadas pela variação acumulada da Taxa CDI, incidente desde a data da transmissão da posse do Imóvel até as respectivas datas de pagamento, na forma prevista no Contrato:
 - a. R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pago em 29 de setembro de 2026;
 - b. R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na data da outorga da escritura definitiva, concomitantemente à transmissão da posse do Imóvel à Compradora;
 - c. R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em até seis meses contados da outorga da escritura definitiva;
 - d. R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em até doze meses contados da outorga da escritura definitiva; e
 - e. R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em até dezoito meses contados da outorga da escritura definitiva.

- IV. A outorga da escritura definitiva está sujeita ao cumprimento das condições previstas no Contrato, incluindo a desmobilização da operação hoteleira atual e o encerramento dos contratos a ela relacionados. Implementadas tais condições, a escritura definitiva deverá ser celebrada no prazo contratualmente estabelecido, ocasião em que ocorrerá a transmissão da posse do Imóvel à Compradora e será constituída alienação fiduciária do Imóvel em garantia do saldo do preço e das demais obrigações pecuniárias previstas no Contrato.
- V. A Gestora estima que a operação terá um resultado positivo estimado de R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota nos rendimentos distribuíveis do Fundo, a depender da taxa efetiva do CDI.
- VI. Para informações adicionais sobre a operação, o material comercial elaborado pela Gestora integra o presente Fato Relevante na forma de anexo (“ANEXO”).
- VII. A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da operação.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

São Paulo, 29 de setembro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

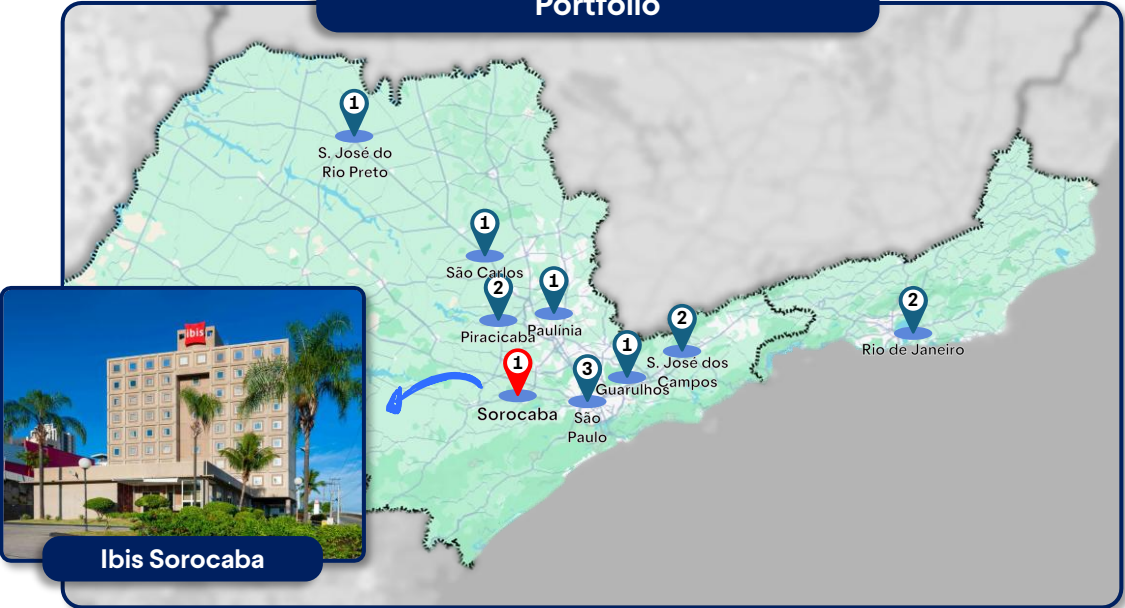
Palavra do Gestor

Ativismo: Passados menos de doze meses da constituição do FII, comunicamos uma importante destrava de valor para o nosso cotista. A venda do Ibis Sorocaba implica em um lucro de 25% em relação ao valor de aquisição e reforça a nossa tese imobiliária do Fundo.

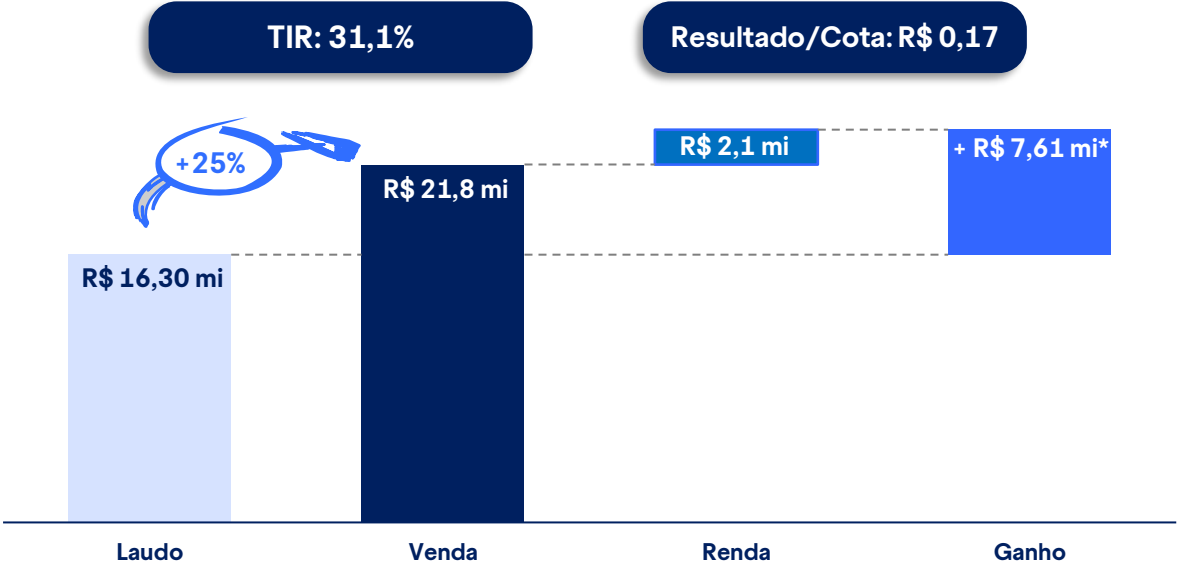
Retorno Total: A renda recorrente do hotel, acrescida do ganho de capital na presente venda, resultou em uma taxa interna de retorno (TIR) de 31,1% a.a., significativamente acima do retorno alvo do Fundo, de 20% a.a.

Compra no atacado, venda no varejo: A negociação individual dos ativos permite uma arbitragem de múltiplos que maximiza o valor do portfólio do BTHR11, originalmente composto por 14 ativos.

Portfólio



Retorno



Cronograma de Recebimentos		
Recebimento 1	R\$ 1.000.000	Setembro/26
Recebimento 2	R\$ 4.000.000	Novembro/26
Recebimento 3	R\$ 5.363.680**	Maio/27
Recebimento 4	R\$ 5.736.065**	Novembro/27
Recebimento 5	R\$ 6.129.249**	Maio/28

*Lucro estimado com projeções CDI do FOCUS.
**Parcela estimada, ajustada com a projeção CDI do FOCUS.