

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE
CONSTITUIÇÃO DO GESTOR DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **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"), mediante o consentimento formalizado em plataforma eletrônica da Administradora pela **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"), **RESOLVEM:**

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário tipificado, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), denominado **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe Única");

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo e seu Anexo I aplicável a Classe Única, que seguem consolidados na forma de suplemento ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(iii) Aprovar a primeira emissão de cotas da classe única ("Cotas"), no valor total de 32.500.000 (trinta e dois milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de R\$ 325.000.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões de 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 automático de distribuição, 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 enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;

- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, 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\$ 325.000.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões de 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 32.500.000 (trinta e dois milhões e quinhentas 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\$ 10,15 (dez reais e quinze centavos), o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária;
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** R\$ 0,15 (quinze 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 na data 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.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 09 de abril de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora