

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO
REGULAMENTO DO BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular (“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento”), o **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”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ sob nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciado pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 (“Gestora”), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de instituição administradora e gestora, respectivamente do **BTG HOSPITALIDADE RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.329.826/0001-20, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175” e “Fundo”, respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora e a Gestora desejam realizar alterações no regulamento do Fundo e seu Anexo I aplicável à Classe (“Regulamento”) para atender às exigências formuladas pela CVM, por meio do Ofício nº 122/2025/CVM/SSE/DSEC, de 29 de agosto de 2025, sendo certo que o Regulamento poderá ser alterado independentemente da assembleia geral, uma vez que ainda não existem cotistas no Fundo; e
- II. As alterações realizadas no Regulamento visam, exclusivamente, atender às exigências expressas da CVM.

RESOLVEM:

1. Alterar a Cláusula 4.1.6 da Parte Geral do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.1.6. As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas; (iii) alteração do Regulamento, (iv) apreciação

do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; (v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (vi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.”

2. Alterar o item “Público-Alvo” da Cláusula 1.1 do Anexo I do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Público-Alvo	<i>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.</i> <i>Os Cotistas sujeitos à Resolução CMN 4.963, Resolução CMN 4.994 e/ou demais normas específicas, aplicáveis a eles e às suas aplicações, serão exclusivamente responsáveis pelo enquadramento de seus investimentos aos limites de concentração e diversificação estabelecidos pelas regulamentações a que estão submetidos, sendo certo que o controle dos referidos limites não é de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais, por sua vez, são responsáveis apenas pelos limites e condições estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.</i>
---------------------	--

3. Incluir as Cláusulas 6.7 e 6.8 no Anexo I do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação, bem como renumerar as Cláusulas seguintes:

“6.7 Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- (i) *Os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (b) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e*

(ii) Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

6.8 O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do item 6.7, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.”

4. Alterar a Taxa de Performance, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Taxa de Performance

10.1 Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo à Gestora uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do retorno ao cotista que exceder a variação de IPCA+15% a.a. sobre o PLB do FII, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o último dia útil do primeiro mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do Fundo de $m-1$ (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $m-1$ do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos}_{m-1})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n \times (1 + \text{benchmark})^{n/252}$$

Benchmark = IPCA+15% a.a.

10.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

10.2.2. Para a primeira e novas emissões de cotas, PLB_n será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

- 10.2.3.** *Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.*
- 10.2.4.** *Caso ocorram novas emissões de cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.*
- 10.2.5.** *É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.*
- 10.2.6.** *A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos."*

5. Aprovar a versão consolidada do Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, com efeitos a partir desta data; e

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019 e será enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 51 da Resolução 175.

Estando assim firmado este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora

Anexo I
Reglamento Consolidado