

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO

BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.331.709/0001-15

No montante de, inicialmente,

R\$ 830.000.000,00
(oitocentos e trinta milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/067, concedido em 27 de fevereiro 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 o 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 “b” da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de, inicialmente, 83.000.000 (oitenta e três milhões) de cotas da subclasse A (“Cotas da Subclasse A” ou “Cotas”), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota na data de emissão, totalizando o montante total de, inicialmente, R\$ 830.000.000,00 (oitocentos e trinta 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 imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 65.331.709/0001-15 (“Classe Única” e “Fundo”, respectivamente), administrada pelo **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 o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela 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 pela **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, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 207.500.000,00 (duzentos e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 20.750.000 (vinte milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas da Subclasse A (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação, a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas da Subclasse A inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta.

A Oferta não contará com lote adicional.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Evento	Etapa	Data prevista ⁽¹⁾
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação deste Anúncio de Início	27/02/2026

Evento	Etapa	Data prevista ⁽¹⁾
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	02/03/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/03/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/03/2026
5	Procedimento de alocação	26/03/2026
6	Liquidação da Oferta	30/03/2026
7	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	24/08/2026

⁽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.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e B3, nos *websites* indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 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 “Prospecto Definitivo” ou o documento desejado);

(ii) Administradora:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (11) 3383-3441

At.: Gustavo Piersanti

E-mail: ol-middle-ofertas-psf@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-realestate-logistica@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate> (neste *website* acessar “BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”);

(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

Website: <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 “Prospecto Definitivo” ou “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, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo, SP

Website: 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 RESPONSABILIDADE LIMITADA”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada); e

(vi) **Participantes Especiais:**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

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

OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TÊM O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO “PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME HOSPITALIDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“PROSPECTO”, SENDO QUE A DEFINIÇÃO DE PROSPECTO ENGLOBA TODOS OS SEUS ANEXOS E DOCUMENTOS A ELE INCORPORADOS POR REFERÊNCIA).

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

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

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À CLASSE, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL

