



# Aquisição Ibis Congonhas



**FII Hotel Maxinvest**  
HTMX11



**Proposta da Administradora**  
Consulta Formal divulgada em  
27/Junho/2022



# Matéria do dia

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM (“Instituição Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII HOTEL MAXINVEST, inscrito no CNPJ/ME sob nº 08.706.065/0001-69 (“Fundo”), nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), submeteu à deliberação dos cotistas do Fundo (“Cotistas”) a seguinte matéria:

(i) A aprovação da 15ª (décima quinta) emissão de novas cotas do Fundo, em classe e série únicas, nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), no montante de, inicialmente, até R\$ 23.000.016,00 (vinte e três milhões e dezesseis reais), sem considerar o custo unitário de distribuição da Oferta, a serem ofertadas nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), bem como da Instrução CVM 472, sob regime de melhores esforços de colocação (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente). As demais características da 15ª Emissão e da Oferta encontram-se descritas na Carta Consulta divulgada ao mercado em 22 de junho de 2022 (“Consulta Formal”).

Em relação à matéria “(i)” acima, a Administradora propõe a aprovação de todas as pautas do dia, considerando as características elencadas acima para a 15ª (décima quinta) emissão do Fundo.

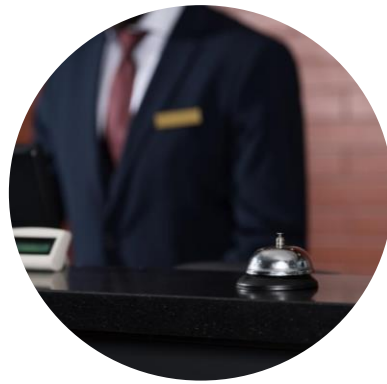
A matéria acima objeto de deliberação pelos Cotistas apenas será aprovada pelo voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que responderem a Consulta Formal, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM 472.

# Agenda



1

Oportunidade  
Ibis Congonhas



2

Atualizações  
do Mercado



3

Atualizações  
do Fundo



4

Características  
da Oferta

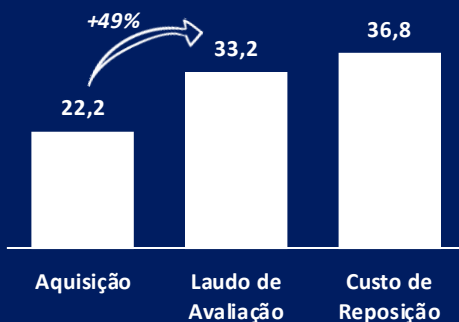
# 1 Ibis Congonhas

## O Hotel

- Operação: Accor
- Quartos: 391 unidades (100% do hotel)
- Local: Avenida Washington Luis, 6771 (referência: passarela do Aeroporto Congonhas)

## Aquisição

- Quartos: 50 unidades (13% do hotel)
- Preço: R\$ 22,16 milhões
- Laudo: R\$ 33,19 milhões (+49,8% valorização)



A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

## Principais Destaques

### Localização



Hotel mais próximo do Aeroporto de Congonhas (50 metros)

### Financials<sup>1</sup>



R\$ 304 mil/UH  
R\$ 13.868/m<sup>2</sup>

**R\$ 304k /UH**

### Laudo<sup>1</sup>



R\$ 455mil/UH  
R\$ 20.756/m<sup>2</sup>

**-33,1%**

### Custo Reposição<sup>1</sup>



R\$ 505 mil/UH  
R\$ 23.037/m<sup>2</sup>

**-39,8%**



“Criado em 2007, o FII Hotel Maxinvest tem o objetivo de realizar transações imobiliárias em momentos de recuperação econômica no setor de hotelaria.

Por este motivo, o fundo faturou em 2017 o Prêmio Master Imobiliário na categoria “Soluções Econômico-Financeiras”. O case vencedor foi a transação realizada em 2016, em conjunto com a Estanzola Hotéis, que representou a aquisição de 153 unidades hoteleiras diversificadas em 6 hotéis com desconto de 51% em relação ao laudo de avaliação.

Posteriormente, o Hotel Maxinvest venceu o Prêmio InfoMoney-Ibmec Melhores Fundos de 2018 na categoria Imobiliário. A InfoMoney e o Ibmec reconheceram que o FII Hotel Maxinvest ofereceu o maior retorno aos investidores no período analisado.

Na leitura do Gestor, a potencial aquisição do Ibis Congonhas representa uma oportunidade singular de repetir uma história de compras oportunísticas e maximização de retorno ao investidor.

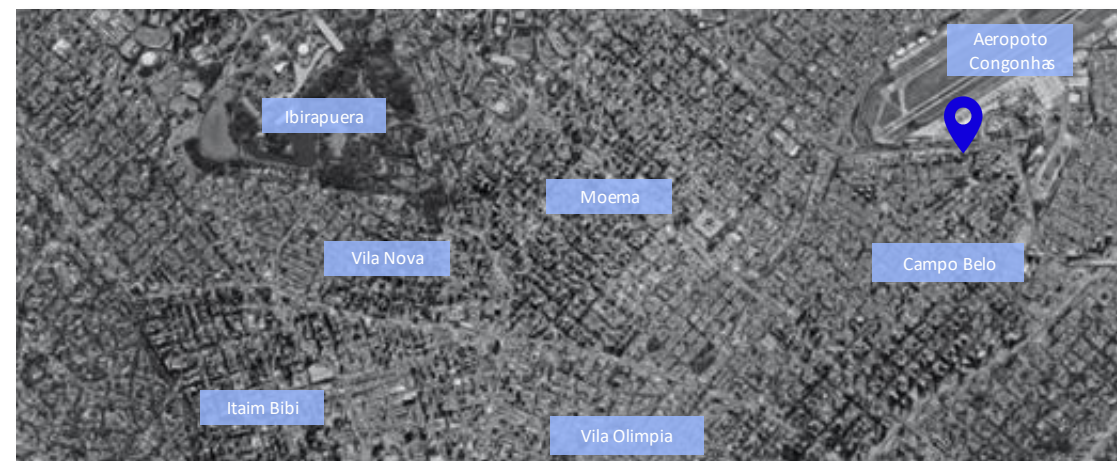


Notas:  
(1) Considerando UH Tipo “A”. unidade com 22m<sup>2</sup>, a menor do empreendimento

# 1 Ibis Congonhas

## A transação

<b>Localização</b>	São Paulo/SP
<b>Tipologia</b>	Econômico
<b>Quantidade de quartos</b>	50 (investidor com maior volume de unidades no hotel)
<b>Área Privativa</b>	1.659,00 m <sup>2</sup>
<b>Preço médio das unidades</b>	R\$ 443.256,23
<b>Cap Rate Inicial</b>	11,8% (múltiplo de 8,5x) <sup>1</sup>
<b>Operador Hoteleiro</b>	Accor
<b>Detalhes da operação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrato renovado com a Accor em 2022</li> <li>• Aprovação de investimento de R\$ 5,4 milhões pela Accor em 2022 visando a modernização do hotel</li> <li>• Taxas de operação competitivas, inferiores à média de mercado</li> <li>• Impacto positivo do PERSE (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos)</li> </ul>



Notas:

(1) Considerando a renda da última distribuição (maio de 2022) anualizada.

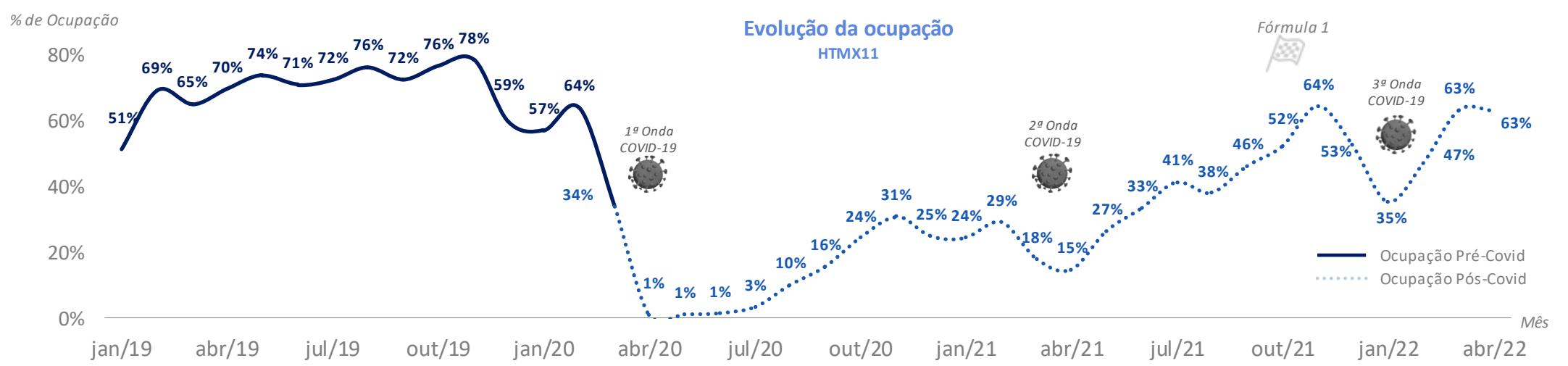
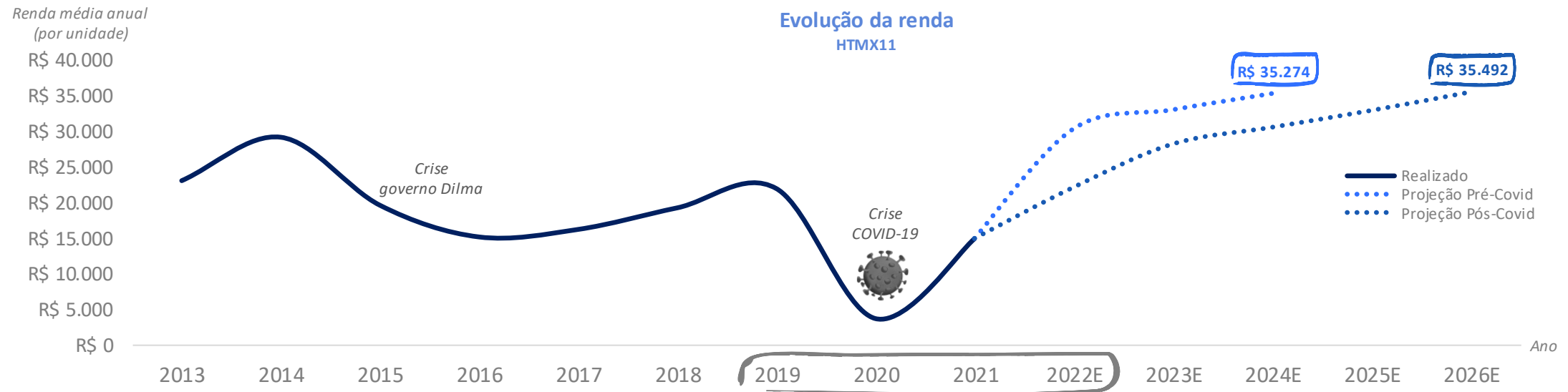
# 1 Ibis Congonhas

Fotos do ativo



# 2 Atualizações do Mercado

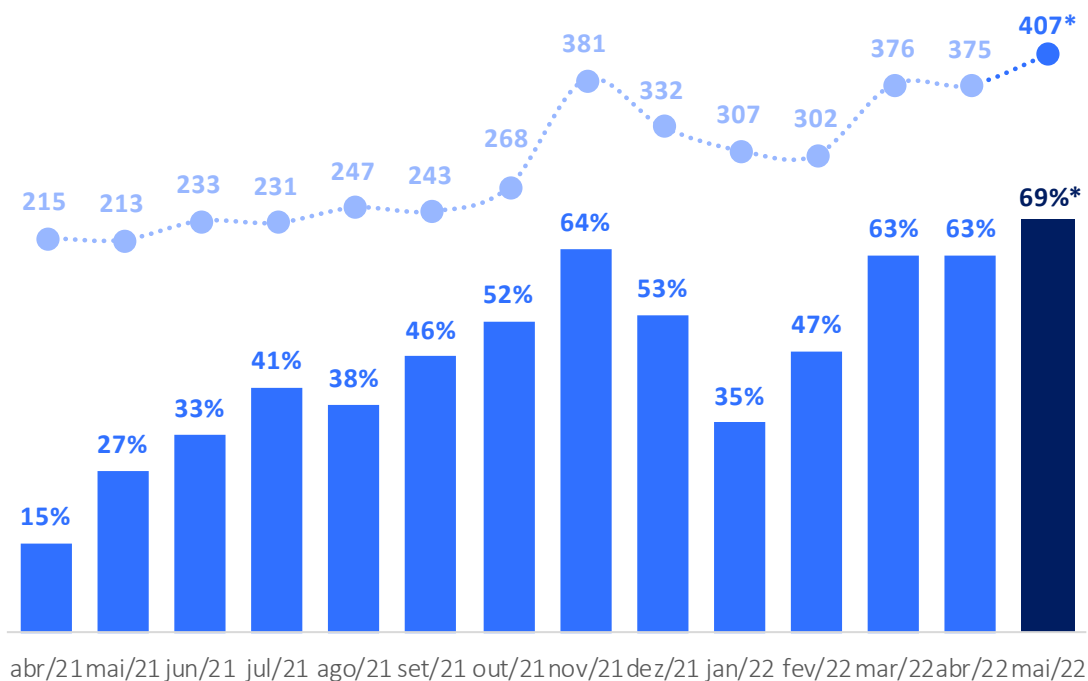
## Perspectivas de evolução da renda e ocupação



# 3 Atualizações do Fundo

## Performance dos empreendimentos

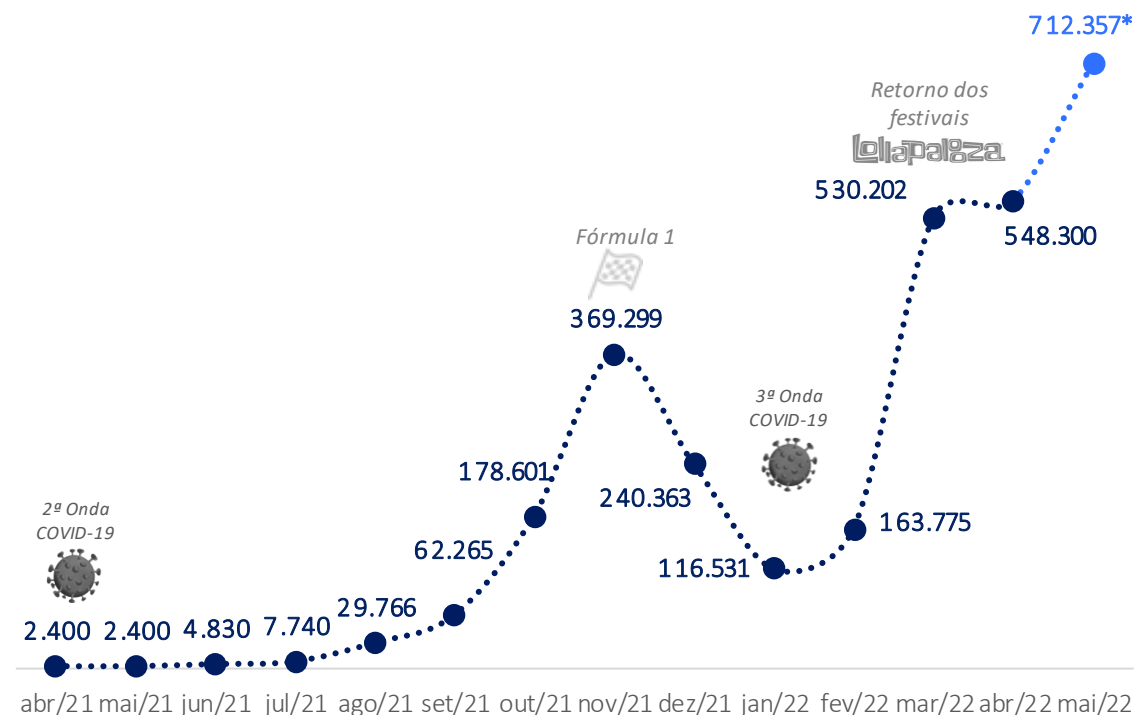
### Desempenho da carteira



— Per percentual de ocupação dos hotéis da carteira  
 ●●●● Diária média dos hotéis da carteira (valores em reais)

\* Valores de maio de 2022 estimados (hotéis em fechamento contábil)

### Renda distribuída pelos hotéis da carteira

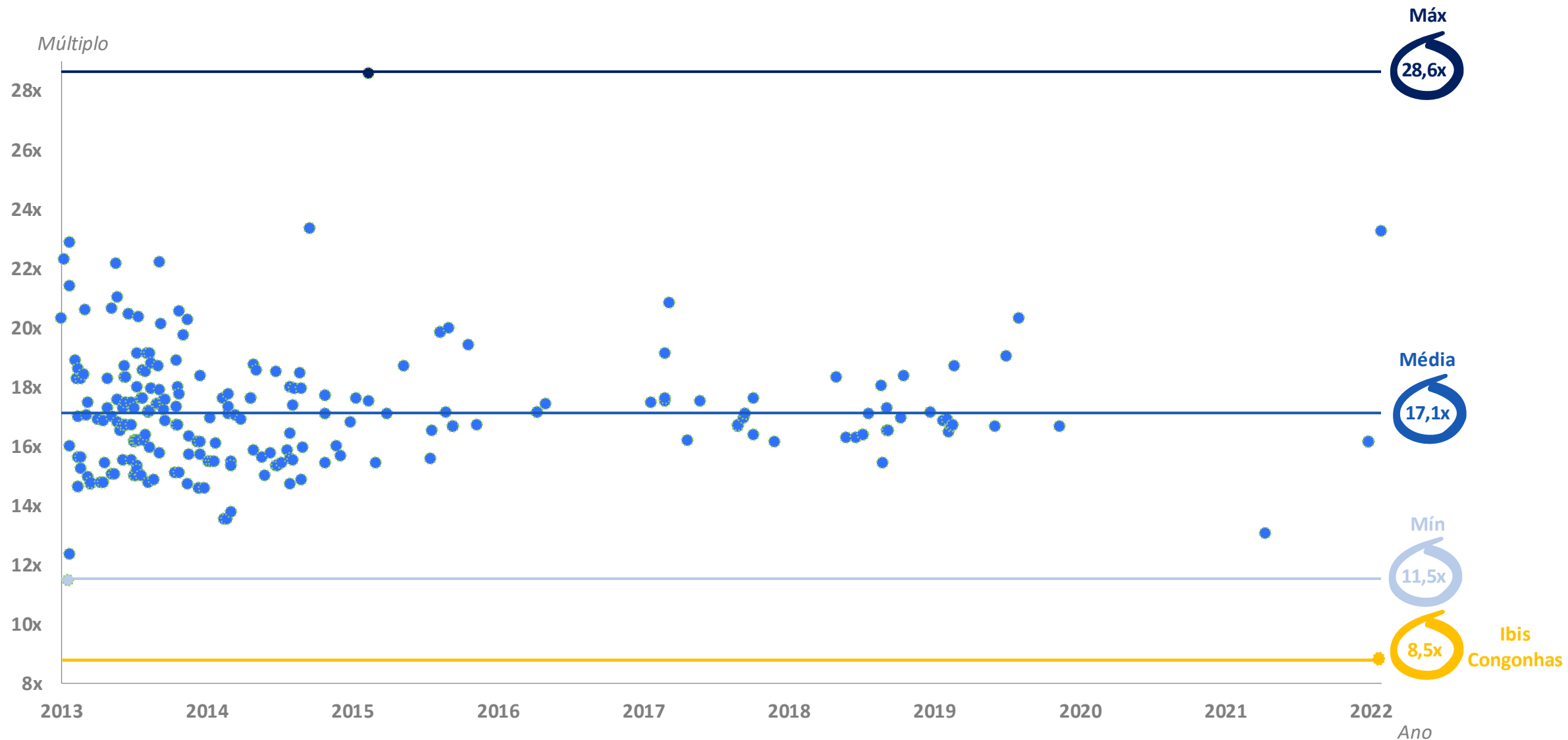


●●●● Renda de locação dos empreendimentos (valores em reais)

\* Valores de maio de 2022 estimados (hotéis em fechamento contábil)

# 3 Atualizações do Fundo

Histórico de vendas do fundo por múltiplo (244 unidades)



# 3 Atualizações do Fundo

## Localização das unidades hoteleiras

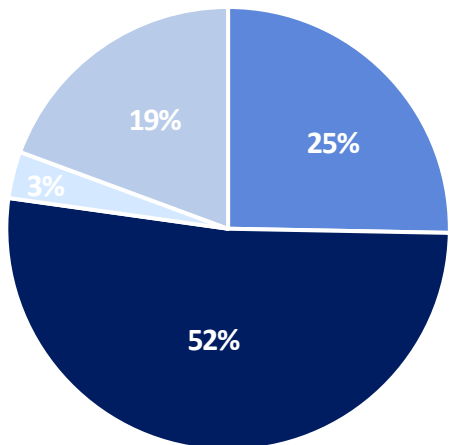
- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1 Ibis Style Faria Lima       | 13 Intercity Premium Nações Unidas       |
| 2 Staybridge Suites São Paulo | 14 Ininside by Meliá São Paulo Iguatemi  |
| 3 Ibis São Paulo Morumbi      | 15 Wyndham Berrini                       |
| 4 Gran Estanplaza             | 16 Blue Tree Faria Lima                  |
| 5 Estanplaza International    | 17 Park Inn by Radisson Berrini          |
| 6 Estanplaza Funchal          | 18 Estanplaza Nações Unidas              |
| 7 Intercity Paulista          | 19 Meliá Jardim Europa                   |
| 8 Estanplaza Berrini          | 20 Ibis São Paulo Paulista               |
| 9 Estanplaza Ibirapuera       | 21 Intercity Premium Ibirapuera          |
| 10 Ibis Budget Paulista       | 22 Double Tree by Hilton São Paulo Itaim |
| 11 Wyndham São Paulo Paulista | 23 Comfort Nova Paulista                 |
| 12 Ibis Budget Jardins        | 24 Ibis Congonhas                        |



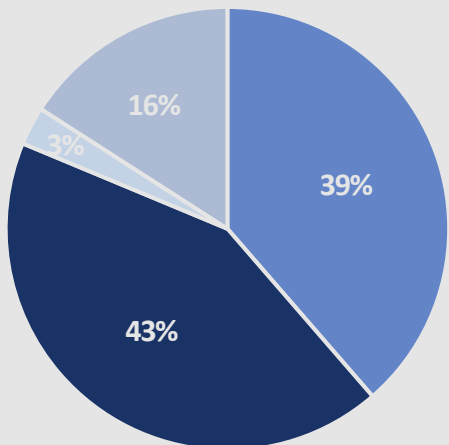
# 3 Atualizações do Fundo

## Características do portfólio

Pré-Aquisição



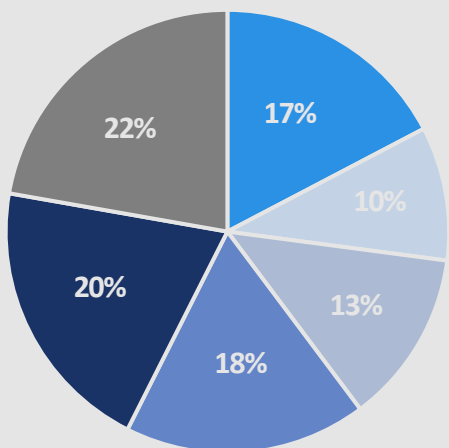
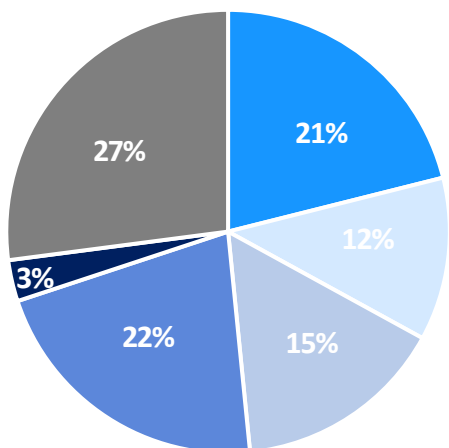
Pós-Aquisição



- Mid Scale
- Econômico
- Upper Mid Scale
- Super econômico

Classe de ativo

Região



- Moema/Congonhas
- Itaim
- Berrini
- Faria Lima
- Brooklin
- Regiões abaixo 10%

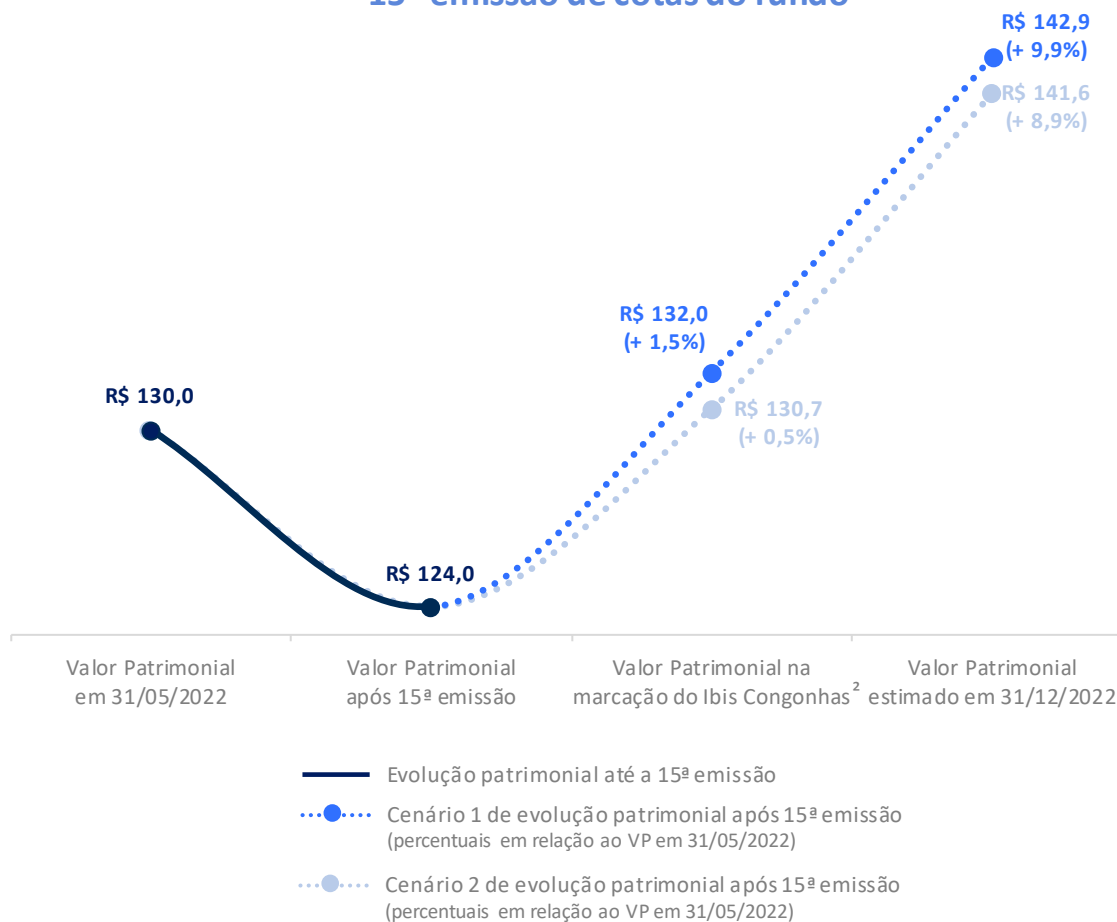
## Composição da Carteira

Valor patrimonial dos hotéis em R\$ mil

Hotel	Pré-Aquisição	Pós-Aquisição
Ibis Congonhas	0	33.185
Staybridge Suítes	28.225	28.225
Gran Estanplaza	25.239	25.239
Ibis Styles Faria Lima	21.312	21.312
Ibis São Paulo Morumbi	17.920	17.920
Estanplaza Internacional	12.753	12.753
Estanplaza Funchal	10.545	10.545
Intercity Paulista	7.604	7.604
Estanplaza Berrini	6.152	6.152
Blue Tree Faria Lima	4.213	4.213
INNSiDE by Meliá São Paulo Itaim	3.816	3.816
Estanplaza Ibirapuera	3.795	3.795
Intercity Nações Unidas	3.195	3.195
Ibis Budget Paulista	3.102	3.102
Meliá Jardim Europa	2.584	2.584
Ibis Budget Jardins	2.540	2.540
Wyndham São Paulo Paulista	2.410	2.410
Ibis São Paulo Paulista	2.185	2.185
Park Inn by Radisson Berrini	1.830	1.830
Estanplaza Nações Unidas	1.748	1.748
Wyndham Berrini	1.645	1.645
Intercity Premium Ibirapuera	1.181	1.181
Double Tree by Hilton	950	950
Comfort Nova Paulista	419	419
<b>Total</b>	<b>165.363</b>	<b>198.548</b>

# 3 Atualizações do Fundo

## Evolução da cota patrimonial<sup>1</sup> 15ª emissão de cotas do fundo



Notas: (1) Projeção de evolução da gestora; (2) A ser feito nos meses subsequentes a aquisição do ativo.

## PERSE

A partir de 18 de março de 2022, o PERSE (Lei 14.148/21) concedeu alíquota 0% nos tributos federais para as empresas do setor de eventos, onde se encontra a hotelaria, pelo prazo de 5 anos. Desta forma, as operadoras hoteleiras têm usufruído da isenção no IRPJ, CSLL, PIS e Cofins, culminando em uma majoração da renda distribuída pelos hotéis em até 33,25%.

Imposto	Alíquota	Base de Cálculo
IRPJ	15,00%	Lucro Líquido <sup>1</sup>
CSLL	9,00%	Lucro Líquido <sup>1</sup>
PIS <sup>2</sup>	1,65%	Faturamento
Cofins <sup>2</sup>	7,60%	Faturamento

**R\$ 1,6 milhões<sup>3</sup>**  
(R\$ 1,25 por cota)

Notas: (1) Regime Lucro Real; (2) Regime não cumulativo; (3) Impacto estimado no HTMX11 para o ano de 2022.

# 4 Característica da Oferta

## Tese de Investimento Ibis Congonhas

O Ibis Congonhas está localizado a apenas 50 metros do portão principal do Aeroporto de Congonhas, o segundo mais movimentado do Brasil e o terceiro da América do Sul.

### Cronograma de Aquisição<sup>1</sup>

- Apuração de votos da presente Consulta em 13/07
- Fato Relevante sobre o Início da Oferta em 13/07
- Direito de Preferência na B3 de 20/07 a 01/08
- Sobras e Montante Adicional de 04/08 até 09/08
- Encerramento da Oferta em 16/08
- Aquisição dos Imóveis até 31/08

### Positivos

- ✓ Recuperação iminente do setor hoteleiro
- ✓ Desconto de 33,1% em relação ao laudo de avaliação, representa um upside de 49,8% para laudo (*fundo com histórico de vendas acima do laudo*)
- ✓ Múltiplo de aquisição inferior ao das transações de mercado (*relação do valor de venda e renda do hotel*)
- ✓ Criação de valor patrimonial no FII Hotel Maxinvest de ~1% após a reavaliação do Ibis Congonhas
- ✓ Hotel incorporado em frente ao Aeroporto de Congonhas e sendo referência em ocupação e renda
- ✓ Aeroporto de Congonhas movimentado mais de 22 milhões<sup>2</sup> de passageiros por ano, sendo o terceiro da América do Sul.
- ✓ Transação similar a outros *cases* de sucesso do fundo
- ✓ Baixo custo de emissão (*CUD de 0,39%*)

### Atenção

- ✗ Emissão abaixo do valor patrimonial  
O valor de emissão das novas cotas (R\$ 93,00) é inferior a cota patrimonial do fundo (R\$ 130,05<sup>3</sup>).  
  
Em contrapartida, o desconto do Hotel em relação ao laudo de avaliação irá resultar em criação de valor patrimonial aos Investidores, uma vez contabilizado o valor de laudo.  
  
Apresentamos a análise de recuperação do valor patrimonial no slide 11.
- ✗ Tese de investimento de médio/longo prazo  
  
A recuperação do setor hoteleiro tem um ciclo estimado de até 36 meses, quando o empreendimento deve atingir a sua maturação em termos de valor de mercado e renda.

Notas:

- (1) Cronograma estimativo, sujeito a alteração;
- (2) De acordo com Anuário Estatístico Operacional preparado pela Infraero;
- (3) Cota Patrimonial do HTMX11 em 31/05/2022.

## 4 Características da Oferta

<b>Oferta</b>	ICVM 476
<b>Emissão</b>	15ª Emissão
<b>Coordenador Líder</b>	BTG PACTUALSERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
<b>Assessor Legal</b>	NFA Advogados
<b>Regime de Colocação</b>	As novas cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 23.000.016,00 (vinte e três milhões e dezesseis de reais)
<b>Valor mínimo de Emissão</b>	R\$ 20.000.022,00 (vinte milhões e vinte e dois reais)
<b>Preço de Subscrição e Integralização</b>	R\$ 93,36 (noventa e três reais e trinta e seis centavos)
<b>Forma de Distribuição</b>	Pública, nos termos da Instrução CVM 476
<b>Público-Alvo</b>	<p>A Oferta é destinada exclusivamente a Cotistas que sejam considerados Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. O início da Oferta somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.</p>

# Disclaimer

Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância do Gestor. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, recomenda-se a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Caso haja alguma dúvida ou informação divergente com a apresentada em outros documentos do Fundo, pedimos a gentileza de entrar em com nosso time de Relações com Investidores.

## Contato

### Relações com investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail:

[ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

