



Assembleia Geral Extraordinária HTMX11

Material de Apoio

Outubro/2024

Assembléia Geral Extraordinária

Palavra do Gestor

“ O FII Hotel Maxinvest foi idealizado para investir em imóveis hoteleiros nos principais eixos econômicos da capital paulista em momentos anticíclicos, aproveitando de conjuntura de baixa liquidez para adquirir ativos oportunistas com grande desconto em relação ao laudo de avaliação, implicando em substancial apreciação patrimonial. Dessa forma, seguimos nossa política de “compra no atacado e venda no varejo”, maximizando os lucros e a rentabilidade do cotista.

Esse modelo de gestão resultou em importantes reconhecimentos ao longo dos anos. Em 2017, o Fundo foi premiado com o Prêmio Master Imobiliário, na categoria "Soluções Econômico-Financeiras", por uma transação envolvendo a aquisição de 153 unidades hoteleiras em 6 hotéis, com um desconto expressivo em relação ao laudo de avaliação. Em 2018, o Fundo conquistou o Prêmio InfoMoney-Ibmec Melhores Fundos na categoria Imobiliário, sendo reconhecido por oferecer o maior retorno aos investidores naquele triênio. Desde então, o fundo vem figurando por diversas vezes entre os principais FIIs recomendados pelos analistas.

O ativismo na gestão do FII Hotel Maxinvest é um marco reconhecido pelo mercado, cujo reflexo pode ser visto no substancial ágio que sua cota costuma negociar frente ao seu patrimônio, eventualmente ultrapassando a marca dos 40%. Em 2023, por exemplo, o fundo alcançou o melhor desempenho dentre os FIIs listados na B3, com notável retorno na ordem de +110,8% (vs. +22,3% do IBOV, vs. +15,5% do IFIX e vs. +13,0% do CDI Bruto).

O portfólio aqui apresentado foi opcionado em favor do fundo, e representa um total de 4 ativos em São Paulo/SP, sendo: expansão em 3 hotéis atualmente investidos e 1 hotel localizado em um bairro nobre residencial da capital. Devido aos termos de confidencialidade assinados, divulgamos no presente momento as informações gerais do portfólio, com ênfase nos principais impactos para o investidor.



Assembléia Geral Extraordinária

Palavra do Gestor

“ *Acreditamos que a presente emissão é criadora de valor para o cotista por diversos fatores, dentre eles:*

*(i) **Aumento de renda:** aquisição em cap rate elevado traduz em melhor rentabilidade do portfólio consolidado*

*(ii) **Alinhamento estratégico:** aumento de exposição e controle em ativos atualmente investidos*

*(iii) **Valorização patrimonial:** apreciação potencial da cota patrimonial do HTMX11 em até 43%*

A gestora trabalha para maximizar o retorno do atual cotista, e por isso considera um cenário de emissão de cotas com ágio para o atual patrimônio. Isso significa que a mera emissão por si é criadora de valor patrimonial para o atual cotista, e o desconto do preço de aquisição dos novos ativos frente ao laudo de avaliação impulsionará ainda mais a futura destrava de valor para o investidor. Eventual ágio será determinado futuramente conforme se apresentarem as condições de mercado.

Acreditamos que o atual momento é propício para aquisição de imóveis hoteleiros, levando em consideração a baixa concorrência pelos grandes portfólios, a escassez de novos entrantes e a expressiva recuperação do setor nos anos pós-pandemia.

Endossamos assim a presente oferta como um novo capítulo de uma história de compras oportunísticas, maximização de retorno ao investidor e diversificação de riscos do portfólio. E, por fim, seguindo nossa constante busca pela excelência, confiamos que grandes frutos continuarão sendo colhidos.

”

Assembléia Geral Extraordinária

Sumário do Portfólio Opcionado¹

Aumento da renda

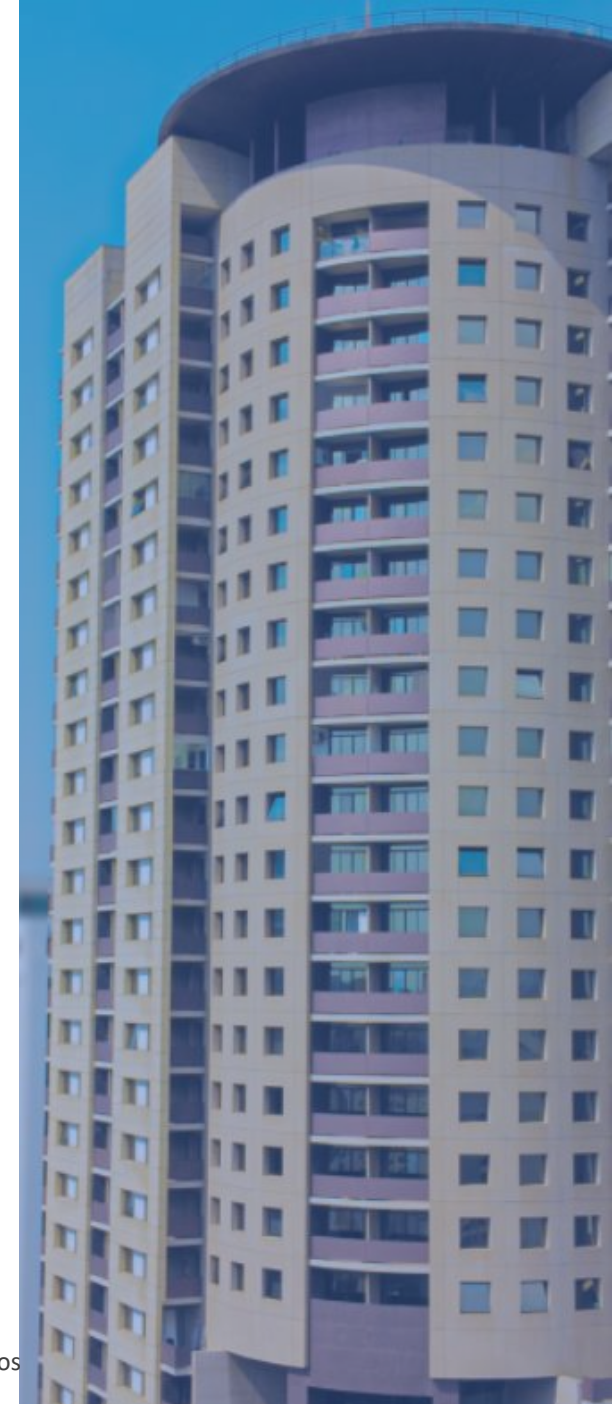
- Cap rate elevado permite renda recorrente em ~12% a.a.
- Gestão projeta acréscimo de ~13% na renda da carteira atual
- Elevado desconto ao laudo implica em expressiva reserva de lucro adicional

Alinhamento Estratégico

- Ativos negociados representam uma expansão da estratégia atual
 - Aumento na exposição em hotéis atualmente investidos²
 - Hotéis localizados nos principais eixos comerciais de São Paulo/SP
 - Contratos vigentes com operadores/bandeiras renomados

Valorização Patrimonial

- Emissão de novas cotas com potencial ágio em relação ao patrimônio atual
- Desconto expressivo em relação ao laudo de avaliação
 - Gestão projeta apreciação de ~54% em relação ao valor de aquisição
- Apreciação patrimonial total estimada entre 32% e 43%



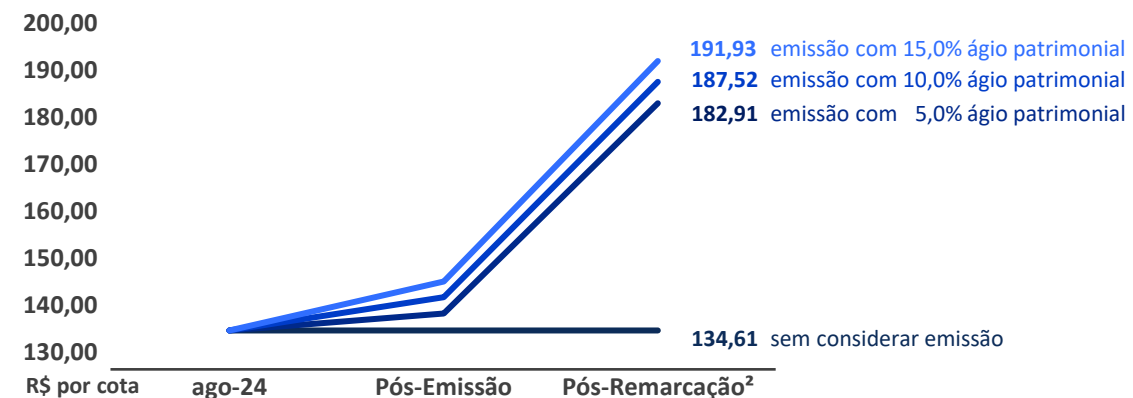
Assembleia Geral Extraordinária

Visão Geral da Emissão

Principais Características



Cota Patrimonial estimada, cenários pós-emissão



Cronograma AGE



Cota 16ª Emissão	Ágio (Patrimonial)	Cota Patrimonial (Pós-Emissão)	Cota Patrimonial (Pós-Marcação)	Valorização
134,61	0,0%	134,61	178,10	32,3%
137,98	2,5%	136,45	180,53	34,1%
141,34	5,0%	138,25	182,91	35,9%
144,71	7,5%	140,01	185,24	37,6%
148,07	10,0%	141,73	187,52	39,3%
151,44	12,5%	143,41	189,75	41,0%
154,80	15,0%	145,06	191,93	42,6%

Assembléia Geral Extraordinária

Guia de Voto

VOTE AQUI!

Área do Investidor | B3

Como votar?

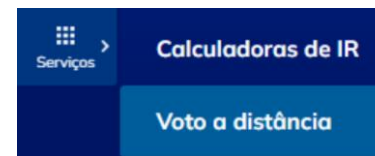
Acesse o Portal Área do Investidor da B3:

1

Caso seja seu primeiro acesso, clique em “**IR PARA O PRIMEIRO ACESSO**” e crie seu login. Caso já tenha um login, insira o seu CPF/CNPJ e senha para fazer o login.

2

Dentro do Portal, acesse a seção “**Serviços**” à esquerda da tela. Em seguida, selecione “**Voto a distância**”.



3

Na parte superior, clique em “**Assembleias em Aberto**”, onde você poderá verificar a AGE atual do fundo **HTMX**.

4

Registre o seu **voto** nas deliberações da AGE, e clique em “**Enviar Voto**”.

btgpactual **hotelinvest**