

## PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

### FII HOTEL MAXINVEST

CNPJ nº 08.706.065/0001-69

("Classe" e/ou "Fundo")

Administrado pela



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

CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23

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

("Administradora")

Gerido pela



#### BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 09.631.542/0001-37

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, São Paulo - SP

("Gestor" ou "BTG Gestora")

Oferta pública primária de distribuição da 16ª (décima sexta) emissão ("Décima Sexta Emissão") de, inicialmente, até 1.722.475 (um milhão, setecentas e vinte e duas mil, quatrocentas e setenta e cinco) cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Cotas"), com preço de emissão de R\$ 145,14 (cento e quarenta e cinco reais e quatorze centavos) cada ("Preço de Emissão"), fixado inicialmente com base no valor da última cota patrimonial publicada quando do registro da Oferta, no valor de R\$ 133,77 (cento e trinta e três reais e setenta e sete centavos), acrescido de um ágio de 8,50% (oito vírgula cinquenta por cento) correspondente a R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos), determinado no momento do registro da Oferta considerando as condições de mercado, nos termos do artigo 9, inciso I, do Regulamento (conforme abaixo definido), perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 250.000.021,50 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e um reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido), inclusive pelos atuais cotistas do Fundo ("Cotistas") que exercerem o Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a até 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 5,52 (cinco reais e cinquenta e dois centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), que será utilizada exclusivamente para o pagamento dos custos da Oferta Pública, tais como taxa de distribuição devida ao Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta Pública, taxa de registro da Oferta junto à CVM, taxa de registro e distribuição das Cotas na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), custos com registros cartoriais, se for o caso, custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow) e custos com assessores legais, sendo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária e que não sejam encargos permitidos ao Fundo, nos termos do artigo 117 da parte geral e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), serão de responsabilidade do Gestor. Dessa forma, o preço de subscrição e integralização será de R\$ 150,66 (cento e cinquenta reais e sessenta e seis centavos) por Cota, correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 259.508.083,50 (duzentos e cinquenta e nove milhões, quinhentos e oito mil, oitenta e três reais e cinquenta centavos) ("Valor Total da Emissão"), sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c) da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e destinada a investidores em geral ("Oferta").

A versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento") foi deliberada e aprovada por meio do "Ato da Administradora do FII HOTEL MAXINVEST", datado em 29 de novembro de 2017 ("Ato da Administradora - Regulamento").

A Décima Sexta Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição foram deliberados e aprovados por meio da Assembleia Geral Extraordinária, realizada por meio do "Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas", datado de 14 de outubro de 2024 ("Assembleia de Aprovação da Oferta").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

# R\$ 250.000.021,50

(duzentos e cinquenta milhões, vinte e um reais e cinquenta centavos)\*

Código ISIN das Cotas nº BRHTMXCTF000

Código do Ativo na B3: HTMX11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Hotel

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PR/2024/303, em 01 de novembro de 2024

\*considerando o Preço de Emissão.

podendo o Valor Total da Emissão ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, inicialmente em até R\$ 62.499.896,52 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e seis reais e seis centavos) considerando o Preço de Emissão, ou até R\$ 64.876.907,88 (sessenta e quatro milhões, oitocentos e setenta e seis mil, novecentos e sete reais e oitenta e oito centavos) considerando o Preço de Subscrição (Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária), correspondente a 430.618 (quatrocentas e trinta mil, seiscentas e dezoito) Cotas, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, e que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Décima Sexta Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Cotas adicionais, por decisão do BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder"), em comum acordo com a Administradora e o Gestor ("Cotas Adicionais").

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa, pelo Coordenador Líder e outras instituições financeiras intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores, por meio de carta-convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, ou através da celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição ("Instituições Participantes").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 25.950.733,02 (vinte e cinco milhões, novecentos e cinquenta mil, setecentos e trinta e três reais e três centavos), já considerada a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 172.247 (cento e setenta e duas mil, duzentas e quarenta e sete) Cotas (respectivamente, "Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial").

As Cotas poderão ser admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3; e (ii) para negociação no mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente via B3. Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o Fator de Risco "Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário e a liberação/deferimento por parte da B3" deste Prospecto.

A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 01 DE NOVEMBRO DE 2024, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VI, ALÍNEA (C) DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO. A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM NA MESMA DATA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 7 A 17.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS. NOS TERMOS DA LEI 8.668, OBSERVADO O FATOR DE RISCO "RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL" CONSTANTE DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTES PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A DÉCIMA SEXTA EMISSÃO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM.



COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADORA E GESTOR



A data deste Prospecto é 01 de novembro de 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	1
2.3. Identificação do Público-alvo .....	1
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	2
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e taxa de distribuição primária .....	2
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da Oferta .....	2
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>4</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	4
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	5
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	6
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>7</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	7
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>18</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: .....	18
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>23</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	23
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	24
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	25
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	26
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>27</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	27
7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	27
7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	27
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>30</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	30
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores; .....	33
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	35
8.4. Regime de Distribuição .....	35
8.5. Procedimento de Alocação .....	35
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	35
8.7. Formador de Mercado .....	36
8.8. Contrato de estabilização .....	36
8.9. Requisitos e Exigências Mínimas .....	36

<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>37</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	37
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE .....</b>	<b>38</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	38
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>39</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução; .....	39
11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando: .....	42
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>44</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....	44
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>45</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso; ....	45
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período; .....	45
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>46</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor; .....	46
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;.....	46
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; .....	47
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM; .....	47
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e.....	47
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. ....	47
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....</b>	<b>49</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA .....</b>	<b>59</b>

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....	69
<b>ANEXO II</b>	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO .....	75
<b>ANEXO III</b>	DECLARAÇÃO DO GESTOR .....	79
<b>ANEXO IV</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....	83
<b>ANEXO V</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	87
<b>ANEXO VI</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	117
<b>ANEXO VII</b>	CONSULTA DE CONFLITO.....	123

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta, sob o rito de registro automático da Oferta, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c), da Resolução CVM 160, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, na Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observados, ainda, os termos e condições do Regulamento, a prioridade concedida aos atuais Cotistas do Fundo em virtude do Direito de Preferência e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição. A Décima Sexta Emissão, a Oferta e o Preço de Subscrição foram aprovados pelos cotistas por meio da realização da Assembleia de Aprovação da Oferta.

### 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”). O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Os Cotistas detentores de Cotas do Fundo gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, nos termos do Regulamento. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento. Em virtude da emissão de novas Cotas pelo Fundo, será conferido aos atuais cotistas Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas conforme Artigo 9, II, do Regulamento, conforme descrito no item 8.2 deste Prospecto.

Para informações adicionais sobre os termos e condições aplicáveis às Cotas, vide Artigo 9 e seguintes do Regulamento.

### 2.3. Identificação do Público-alvo

A Oferta será destinada ao público investidor em geral, dividido em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, “**Investidores**”). Consideram-se “**Investidores Não Institucionais**”: Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não se enquadrem especificamente na definição de Investidores Institucionais abaixo, observados os prazos e procedimentos descritos neste Prospecto, os quais estão sujeitos ao valor individual de cada Pedido de Subscrição de, no máximo, 6.890 (seis mil, oitocentas e noventa) Cotas por Investidor Não Institucional, equivalente ao valor de R\$ 1.000.014,60 (um milhão, quatorze reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Valor Mínimo”), desconsiderando-se as frações de Cotas, observado que referido limite poderá ser reduzido a depender da demanda de Investidores. Consideram-se “**Investidores Institucionais**”: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, (ii) pessoas físicas e jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.014,60 (um milhão, quatorze reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 6.890 (seis mil oitocentas e noventa) Cotas, observado que referido limite poderá ser reduzido a depender da demanda de Investidores, e (iii) investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o valores máximos de investimento equivalente ao Valor Total da Emissão acrescido das Cotas Adicionais, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução dos artigos 27 e 28 da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

Será permitida a participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), observado que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

#### 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta poderão ser admitidas para **(i)** distribuição, no mercado primário no DDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente via B3. **Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o Fator de Risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário e a liberação/deferimento por parte da B3” deste Prospecto.**

A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

#### 2.5. Valor nominal unitário de cada cota e taxa de distribuição primária

O Preço de Emissão é de R\$ 145,14 (cento e quarenta e cinco reais e quatorze centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, a Taxa de Distribuição Primária, em montante equivalente a 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 5,52 (cinco reais e cinquenta e dois centavos) por Cota (considerando-se o Preço de Emissão). Dessa forma, o preço de subscrição e integralização será de R\$ 150,66 (cento e cinquenta reais e sessenta e seis centavos) por Cota, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento dos 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 junto à CVM, taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, custos com registros cartoriais, se for o caso, custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow) e custos com assessores legais, sendo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária e que não sejam encargos permitidos ao Fundo, nos termos do artigo 117 da parte geral e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, serão de responsabilidade do Gestor. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Dessa forma, o Preço de Subscrição das Cotas será inicialmente de R\$ 150,66 (cento e cinquenta reais e sessenta e seis centavos), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

#### 2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da Oferta

O valor total da Décima Sexta Emissão será de, inicialmente, até R\$ 259.508.083,50 (duzentos e cinquenta e nove milhões, quinhentos e oito mil, oitenta e três reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais.

##### ***Distribuição Parcial***

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas no montante equivalente a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a R\$ 25.950.733,02 (vinte e cinco milhões, novecentos e cinquenta mil, setecentos e trinta e três reais e dois centavos), e equivalente a 172.247 (cento e setenta e duas mil, duzentas e quarenta e sete) Cotas (**“Montante Mínimo da Oferta”**), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captado, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. A manutenção da Oferta, portanto, está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) ou ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item “(ii)” acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatada e, conseqüentemente, a mesma será cancelada automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta (conforme abaixo definido), com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, 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 comunicado de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de colocação parcial da Décima Sexta Emissão, o saldo das Cotas não colocados será cancelado pela Administradora.

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS-ALVO DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”.**

#### ***Cotas Adicionais***

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, inicialmente em até R\$ 62.499.896,52 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar Taxa de Distribuição Primária, ou até R\$ 64.876.907,88 (sessenta e quatro milhões, oitocentos e setenta e seis mil, novecentos e sete reais e oitenta e oito centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a até 430.618 (quatrocentas e trinta mil, seiscentas e dezoito) Cotas Adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, e que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Décima Sexta Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Cotas Adicionais, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, podendo ser emitidas a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, a ser divulgado nos termos do artigo 13 da resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”) (inclusive), conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta.

Nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160, não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

#### ***2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso***

Serão emitidas, inicialmente, até 1.722.475 (um milhão, setecentas e vinte e duas mil, quatrocentas e setenta e cinco) Cotas, equivalentes a, inicialmente, até R\$ 259.508.083,50 (duzentos e cinquenta e nove milhões, quinhentos e oito mil, oitenta e três reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo que a quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Cotas Adicionais.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos da Classe, estabelecida no Regulamento e reproduzida na seção 15 deste Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Décima Sexta Emissão e da Oferta serão destinados à aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“**Imóveis-Alvo**”).

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, após o pagamento dos custos da Oferta, descritos da tabela “Custos Estimados de Distribuição” na página 42 deste Prospecto, serão destinados à aplicação pela Classe, **de forma ativa e discricionária pela Administradora, em conjunto com o Gestor**, em Imóveis-Alvo, observado o estabelecido neste Prospecto, os objetivos e a política de investimento do Fundo, previstos no Regulamento.

**A aquisição, de forma direta ou indireta, de Imóveis-Alvo encontra-se em fase de análise pela Administradora e pelo Gestor, e ocorrerá ao longo do Prazo de Duração do Fundo.**

Sem prejuízo da discricionariedade do Gestor e o disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo e da Oferta é atualmente composto por:

Imóvel-Alvo	Eixo	Endereço	Total de quartos/unidades próprias
Novotel São Paulo Morumbi	Morumbi	Rua Ministro Nelson Hungria, 577, São Paulo/SP	189
Ibis São Paulo Morumbi	Morumbi	Avenida Roque Petroni Junior, 800, Torre 1, Condomínio Complexo Berrini, São Paulo/SP	227
Ibis Budget São Paulo Morumbi	Morumbi	Avenida Roque Petroni Junior, 800, Torre 2, Condomínio Complexo Berrini, São Paulo/SP	31
Ibis São Paulo Ibirapuera	Ibirapuera	Avenida Santo Amaro, 1.411, São Paulo/SP	140

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, NOS ATIVOS DESCRITOS NESTE PROSPECTO, E QUE OS INVESTIMENTOS EM TAIS ATIVOS, CASO EFETIVADOS, SERÃO REALIZADOS NA FORMA DESCRITA NESTE PROSPECTO. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS-ALVO, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.**

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS-ALVO, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR CONSEGUIRÃO DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DA FORMA PREVISTA ACIMA.**

**NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA, PELO GESTOR E/OU PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.**

Nesse caso, o Fundo poderá compor os recursos por ele investidos nos Imóveis-Alvo com recursos de outros investidores, incluindo recursos de outros fundos de investimento, geridos ou não pela Administradora ou pelo Gestor, no Brasil ou no exterior.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Nos termos do artigo 17, do Regulamento, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, é vedado à Administradora realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados na alínea b do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor de determinado ativo imobiliário.

Dessa forma, na hipótese da operação de aquisição e/ou venda de algum Imóvel-Alvo pela Classe, com os recursos obtidos com a Oferta, ser configurada como situação de potencial conflito de interesse entre a Administradora, o Gestor e o Fundo, tal operação deverá contar com a aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, mediante quórum definido no Artigo 28, parágrafo único, do Regulamento, qual seja, aprovação por maioria simples e, cumulativamente, cotistas que representem necessariamente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Considerando que o pipeline descrito no item 3.1 acima contém Imóveis-Alvo eventualmente detidos por partes relacionadas à Administradora antes do seu investimento pelo Fundo, caracterizando uma situação de potencial conflito de interesse nos termos acima (“**Ativos Potencialmente Conflitados**”), a Administradora, imediatamente após o fim do Período de Subscrição, enviará aos Investidores uma convocação para a realização de Assembleia de Cotistas, por meio de consulta formal, nos termos do **Anexo VII** deste Prospecto, visando a aprovação da aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Potencialmente Conflitados com os recursos adquiridos por meio da Oferta, conforme quórum definido no Artigo 28, parágrafo único, do Regulamento (“**Consulta de Conflito**”).

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta e os Cotistas do Fundo poderão, por meio digital ou por meio físico, manifestar sua orientação de voto à Administradora, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da Consulta de Conflito.

O procedimento de consulta formal referida acima poderá conter, ainda, outros temas a serem deliberados pelos Cotistas.

O exercício do direito de voto na forma acima será facultativo e está sob condição suspensiva, conforme o Código Civil, de o respectivo Investidor se tornar efetivamente Cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor na forma do **Anexo VII** deste Prospecto, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na Consulta de Conflito para envio dos votos pelos Cotistas, mediante voto proferido pela plataforma “Portal de Assembleias”.

Caso a aquisição dos Ativos Potencialmente Conflitados não seja aprovada pelos Cotistas na Assembleia de Cotistas ou, ainda, não seja convocada a referida Assembleia, nos termos do Regulamento, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes aos referidos Imóveis-Alvo e irá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros Imóveis-Alvo durante o Prazo de Duração, observada a Política de Investimento, o que poderá impactar o recebimento de rendimentos pela Classe e seus Cotistas.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS POTENCIALMENTE CONFLITADOS” E “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” CONSTANTE NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.**

### **3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Caso não seja captado o Valor Total da Emissão, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos provenientes da Oferta, após as deduções indicadas acima, poderão ser destinados a uma ou mais das operações pretendidas pela Administradora e pelo Gestor para investimento em Imóveis-Alvo, a critério da Administradora e do Gestor, sujeito, ainda, à conclusão dos processos de negociação dos Imóveis-Alvo.

Caso haja eventuais recursos líquidos remanescentes da Oferta, após a aquisição de Imóveis-Alvo, eles também poderão ser aplicados, temporariamente, nos termos do Regulamento, em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, observada a política de investimento do Fundo.

## 4. FATORES DE RISCO

### 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto, no Regulamento e no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir.*

*Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão sujeitos, por sua natureza, inclusive, mas não se limitando, a riscos do setor, riscos decorrentes de variações de mercado, riscos inerentes a outros ativos integrantes da carteira de investimentos, entre outros.*

*A Administradora e o Gestor não poderão, em qualquer hipótese, ser responsabilizada por qualquer depreciação dos ativos da carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.*

*Mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, inclusive a possibilidade de patrimônio líquido negativo do Fundo.*

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

### **RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.**

#### **Fatores de Risco Relacionados à Oferta e ao Fundo**

##### **Risco Tributário**

A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas

(“IRPF”) com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Em 12 de dezembro de 2023, foi publicada a Lei nº 14.754/2023 que introduziu mudanças nos requisitos que devem ser observados para fruição da isenção de IRRF/IRPF nas distribuições efetuadas por FII a Cotistas pessoas físicas.

Nos termos de tais regras, a isenção será concedida somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 cotistas. Caso o fundo deixe de se enquadrar em tal regra, poderá manter o tratamento tributário previsto, desde que retome a quantidade mínima de cotistas dentro de 30 dias.

Adicionalmente ao requisito mencionado no item (ii) acima, a Lei 14.754/2023 estabeleceu que a isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, conforme conceito previsto no artigo 2, inciso I alínea “a” da Lei nº 9.779/1999<sup>1</sup>, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FIIs, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Risco de não realização de investimentos***

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo, conforme indicados na seção “3. Destinação de Recursos” deste Prospecto, estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes investimentos. Tais cenários podem acarretar menor rentabilidade para o Fundo e seus Cotistas, bem como desenquadramento da carteira de investimentos do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário e a liberação/deferimento por parte da B3***

As Cotas somente poderão ser negociadas após (i) a divulgação do Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável; (iii) a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3; (iv) a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário, e (v) a divulgação de formulário de liberação para negociação de cotas. Nesse sentido, as Cotas do Fundo não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta uma vez que determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. Dessa forma, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

<sup>1</sup> Art. 2. Parágrafo único.

“Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;”

### ***Risco relacionado à liquidez***

Como os Fundos de Investimento Imobiliários são uma modalidade de investimento pouco disseminado no mercado brasileiro, não movimentando ainda volumes de recursos vultosos e com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Além disso, por sua característica de condomínio fechado, os quotistas não terão possibilidade do resgate de cotas junto ao emissor.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### ***Riscos relativos à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento dos imóveis de seu patrimônio. Cabe observar que, como nesta e em futuras emissões o Fundo está objetivando adquirir imóveis que já alugados, os atuais contratos de locação celebrados entre o vendedor do imóvel e o locatário serão mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro os as receitas projetadas não se concretizem, fato que obrigaria a Instituição Administradora a ter que renegociar contratos buscando as melhores condições de mercado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### ***Valor de Mercado das Cotas***

As cotas de emissão do Fundo são admitidas à negociação em bolsa de valores administrada pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos que são alheios ao controle da Administradora e do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### ***Fatores Macroeconômicos - políticas governamentais e globalização***

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo utiliza determinados instrumentos de política econômica, como fixação das taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, etc, pode, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Além disso, num momento em que o interrelacionamento entre as economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. Conseqüentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### ***Riscos Institucionais***

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, inclusive à conclusão da Oferta. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da

correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão***

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta***

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Imóveis Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida, podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Décima Sexta Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas***

No âmbito da Décima Sexta Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta, caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

Assim, caso o volume mínimo de cada oferta de cotas não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência ou os cessionários do Direito de Preferência), (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta e (ii) o eventual custo unitário de distribuição ou taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Ocorrendo a devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### ***Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição***

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Administradora e/ou o Gestor possam determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Administradora e/ou o Gestor deverão utilizar-se do critério que julgarem mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### ***Risco de não cumprimento de condições precedentes.***

A Oferta somente será distribuída pelo Coordenador Líder caso satisfeitas diversas condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição. Na hipótese de não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Na hipótese de cancelamento da Oferta, o Investidor poderia não identificar outra oportunidade de investimento com a mesma atratividade das Cotas para alocar seus recursos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### ***Risco Inerente à Titularidade de Imóveis***

O Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### ***Desempenho Passado não é indicativo de resultados futuros***

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### ***Risco da Não Aquisição do Imóvel-Alvo***

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Imóveis-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Imóveis-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Imóveis-Alvo, na forma descrita na Seção “Destinação de Recursos” na página 4 deste Prospecto, dependerá da captação do Valor Total da Emissão.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### ***Risco quanto ao objeto do Fundo***

O Fundo pretende adquirir imóveis de natureza comercial (“Imóveis-Alvo”), que estejam em pleno funcionamento ou mesmo em construção, ou ainda outros tipos de imóveis, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais e, preferencialmente, localizados em regiões metropolitanas das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, já constituído, que pretende investir na aquisição de novos imóveis, mas que nem sempre terá, no

momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os imóveis ou empreendimentos imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que, mesmo já tendo sido efetivadas as emissões anteriores, as cotas da atual emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, o que ocasionaria o cancelamento da emissão, o que obrigaria o administrador a rever sua estratégia, deixando a captação de recursos para uma outra oportunidade. Por outro lado, o sucesso na colocação, mesmo que parcial, não garante que os imóveis pretendidos serão de fato adquiridos. Havendo a impossibilidade de negociação, restaria ao administrador uma nova tentativa de identificação de outros Imóveis Alvos para o Fundo com os recursos captados. Caso não exista nas regiões demandadas qualquer possibilidade de novos negócios com as características delineadas, o fato levaria o administrador a ter que desistir das aquisições, promovendo a devolução dos recursos captados e o respectivo cancelamento da oferta.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***Riscos relativos às receitas mais relevantes***

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

**(i) Quanto às Receitas de Locação dos Imóveis-Alvos:**

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis-Alvos implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são a sua única fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento do inquilino, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas.

**(ii) Quanto as Alterações nos Valores dos Aluguéis Atualmente Praticados**

As projeções de receitas para os anos iniciais de operação do Fundo serão feitas sempre que possível com base nos contratos de locação vigente nos Imóveis-Alvos adquiridos pelo Fundo. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada vencimento anual, as bases do contrato podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que após findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder a renovação dos contratos, os locatários terão direito à renovação dos contratos por igual período. Ainda, em função do contrato de locação, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

**(iii) Quanto às Receitas a Serem Projetadas**

Como frisado antes, as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do Fundo serão feitas sempre que possível com base no contrato de locação vigente nos Imóveis-Alvos adquiridos pelo Fundo. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência do locatário ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. Nesta hipótese é possível que o fato possa comprometer sobremaneira a receita do Fundo, com reflexo na remuneração do quotista, caso o imóvel não seja locado de imediato. Além disso, como o Imóvel-Alvo é adquirido por um valor de avaliação que leva em consideração o valor do atual aluguel, a eventual rescisão do contrato em vigor pelo locatário poderá provocar uma queda da rentabilidade do Fundo, com consequências negativas para o investidor, uma vez que o imóvel vago poderá ser locado a valor inferior ao utilizado na avaliação.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

***Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários***

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos da carteira. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da exploração dos ativos em que o Fundo venha a investir.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Risco de Desvalorização**

Como os recursos do Fundo sempre se destinam à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar o patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo. O Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as futuras aquisições, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis-Alvos do Fundo, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### ***Riscos relativos à atividade econômica***

É característica dos imóveis sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o imóvel objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução no valor do imóvel.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

#### ***Riscos de Não Aprovação de Aquisição de Ativos Potencialmente Conflitados.***

Caso a aquisição dos Ativos Potencialmente Conflitados não sejam aprovados pelos Cotistas na Consulta de Conflito, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes aos referidos Imóveis-Alvo e irá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros Imóveis-Alvo durante o Prazo de Duração, observada a Política de Investimento, de forma que a Classe e os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais relevantes.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

#### ***Risco do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras Exclusivamente no Escriturador***

Aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os procedimentos para exercício do Direito de Subscrição das Sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto ao Escriturador (e não junto à B3), observados os procedimentos operacionais do Escriturador para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, sendo que sua não observação sujeitará os Investidores à não concretização de seu Direito de Subscrição das Sobras e diluição na sua participação no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

#### ***Riscos Relativos à aquisição do imóvel***

Os Imóveis-Alvo que vierem a ser adquiridos pelo Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas no momento da aquisição. Não obstante, após a compra e enquanto os instrumentos contratuais não tiverem sido registrados no Registro Geral de Imóveis em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários, numa eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

#### ***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### ***Ausência de Direito de Controlar as Operações do Fundo***

Os Cotistas, em geral, não terão oportunidade de participar nas operações do dia a dia do Fundo. Portanto, os Cotistas devem confiar na Administradora e no Gestor para conduzir e gerenciar, os assuntos do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### ***Risco Relacionado ao Período de Subscrição concomitante ao Período de Exercício do Direito de Preferência***

O Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento enviado pelo Investidor somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, tendo em vista que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, observados, ainda, os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial. Sendo assim, a Administradora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas em razão do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo não ocorrerá ou ocorrerá de forma parcial.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### ***Riscos de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países***

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades desenvolvidas nos Ativos Imobiliários e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### ***Risco resultante do impacto de pandemia mundial***

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Imóveis-Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### ***Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade***

No âmbito da Décima Sexta Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

O Estudo de Viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao cotista.

**A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo***

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Risco relativo às novas emissões de Cotas***

Como se trata de um investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os quotistas tenham condições de acompanhar novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões. Também deve ser ressaltado que as novas emissões de cotas poderão não ser totalmente subscritas, privando o Fundo dos recursos necessários a novos empreendimentos ou suprimentos futuros, com reflexos prejudiciais aos quotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Risco de diluição imediata no valor dos investimentos***

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Risco de Potencial Conflito de Interesses***

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora e do Gestor: (i) o Coordenador Líder e (ii) instituições integrantes do

sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Adicionalmente, em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder como pessoa ligada à Administradora e ao Gestor não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, a Administradora e o Gestor exercem atividades similares em outros FIs e em fundos de investimento, que poderão colocá-los em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial. Tais situações serão objeto de aprovação em assembleia geral, e podem implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

No caso de não aprovação, pela assembleia geral, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital***

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento***

A Administradora e o Gestor prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora e gestora do Fundo, respectivamente, e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora e/ou o Gestor acabem por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

***Risco de Concentração de Propriedade das Cotas do Fundo***

Conforme disposto no artigo 8 do Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### ***Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Novas Cotas***

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito acima. A Administradora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### ***Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira***

A Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada (“**Lei Anticorrupção Brasileira**”), instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### ***Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento***

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e/ou do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Administradora.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### ***Classe Única de Cotas***

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### ***Demais riscos***

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo para as principais etapas da Oferta encontra-se reproduzido abaixo:

Evento	Etapas	Data <sup>(1)</sup>
1	Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	01/11/2024
2	Início das apresentações para potenciais Investidores	04/11/2024
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	06/11/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/11/2024
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	12/11/2024
6	Início do Período de Subscrição	13/11/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/11/2024
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	25/11/2024
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do período de exercício de sobras no Escriturador	26/11/2024
10	Encerramento do período de exercício de sobras no Escriturador	27/11/2024
11	Encerramento do Período de Subscrição Data de Liquidação das Sobras	27/11/2024
12	Data do Procedimento de Alocação	28/11/2024
13	Data máxima da Liquidação da Oferta	02/12/2024
14	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/04/2025

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto.

\*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta.

O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3:

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos> (neste *website*, acessar a barra “Pesquisar e procurar por “FII HOTEL MAXINVEST” ou “08.706.065/0001-69”, então clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **Gestor:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate> (neste *website* acessar “FII HOTEL MAXINVEST”, e então clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais – Download” depois em “2024”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 16ª Emissão do FII HOTEL MAXINVEST” e então acessar “Prospecto Definitivo”);
- **CVM:** na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, clicar em “Mapa de Sistemas”, clicar em “Ofertas registradas ou dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “FII HOTEL MAXINVEST”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “FII HOTEL MAXINVEST”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, selecionar a opção desejada);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website*, 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 “FII HOTEL MAXINVEST” e, então, selecionar a opção desejada);
- **Instituições Participantes:** Informações adicionais sobre as Instituições Participantes podem ser obtidas nas dependências das Instituições Participantes e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

### Forma e Condições de Subscrição e Integralização

Observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, e conforme previsto no Cronograma acima, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) e ordens de investimento de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, de 13 de novembro de 2024 (inclusive) a 27 de novembro de 2024 (inclusive) (“**Período de Subscrição**”), observado o procedimento referente ao Direito de Preferência previsto no item 8.1 deste Prospecto.

Os Investidores que apresentarem seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro dos prazos previstos neste Prospecto deverão integralizar as Cotas por eles subscritas na Data de Liquidação da Oferta, conforme cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto.

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido antes da data máxima de encerramento do Período de Subscrição, o Coordenador Líder poderá encerrar, a seu critério, o Período de Subscrição antes de tal data máxima. Após o encerramento do Período de Subscrição (em 27 de novembro de 2024 ou antes, conforme disposto neste parágrafo) e realização do Procedimento de Alocação, a Administradora divulgará comunicado ao mercado informando sobre o encerramento do Período de Subscrição e requerendo aos Investidores, que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do referido Período de Subscrição, para integralizarem as Cotas por eles subscritas, conforme resultado do Procedimento de Alocação, em até 2 (dois) Dias Úteis.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes verificadas após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, observados, ainda, os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas, sendo a subscrição das Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas ofertadas, firmado por cada Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas (“**Pedido de Subscrição**”) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante os prazos previstos no cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, caso sejam Investidores Não Institucionais, para o Coordenador Líder ou para as Instituições Participantes.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou (ii) na data da Liquidação da Oferta, para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do Período de Subscrição, conforme indicado nesta seção, pelo Preço de Subscrição, conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas, do Coordenador Líder e/ou das Instituições Participantes, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição, nos termos previstos neste Prospecto, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas, Coordenador Líder e/ou Instituições Participantes, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder e/ou as Instituições Participantes deverão devolver aos Investidores e Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item “(ii)” acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Na hipótese de colocação parcial da Décima Sexta Emissão, o saldo das Cotas não colocados será cancelado pela Administradora.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos do Artigo 67 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação da Administradora sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos acima serão imediatamente divulgados por meio de comunicado ao mercado, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 69 da Resolução CVM 160. No caso da alínea “(b)” acima, após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, conforme aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não haja a conclusão da Oferta, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão cancelados e o Coordenador Líder, as Instituições Participantes e o Fundo, por meio da Administradora, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

O prazo de distribuição das Cotas encerrar-se-á em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, conforme acordado com a Administradora e o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta. Caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada pela Administradora. Caso a Oferta não seja cancelada, o prazo de distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas da Décima Sexta Emissão não colocado será cancelado pela Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

Histórico das Negociações.

A tabela abaixo indica a cotação máxima, mínima e média das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Ano	Max <sup>1</sup>	Min <sup>2</sup>	Média <sup>3</sup>
2019	141,45	97,77	114,86
2020	131,79	65,67	93,30
2021	91,64	61,24	75,22
2022	89,70	53,18	69,12
2023	176,81	76,25	106,73
2024 <sup>(4)</sup>	204,75	138,75	174,54

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>2</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e

<sup>3</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>4</sup> Considera valores até o dia 23/10/2024.

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Trimestre	Max <sup>1</sup>	Min <sup>2</sup>	Média <sup>3</sup>
1T 2021	91,64	72,48	83,05
2T 2021	79,05	72,68	75,49
3T 2021	82,76	68,28	74,26
4T 2021	77,32	61,24	68,09
1T 2022	65,35	53,18	58,72
2T 2022	64,75	55,76	58,92
3T 2022	86,27	61,93	74,54
4T 2022	89,70	76,03	84,28
1T 2023	87,08	76,25	82,64
2T 2023	102,69	77,46	88,13
3T 2023	124,17	98,41	111,53
4T 2023	176,81	122,54	144,60
1T 2024 <sup>4</sup>	174,45	138,75	154,05
2T 2024	178,48	160,94	169,64
3T 2024	204,75	171,58	182,17

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>2</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e

<sup>3</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>4</sup> Considera valores até o dia 23/10/2024.

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Mês/Ano	Max <sup>1</sup>	Min <sup>2</sup>	Média <sup>3</sup>
7/2023	167,41	161,73	165,78
8/2023	178,01	160,94	169,30
9/2023	178,48	169,21	174,26
10/2023	177,75	171,58	174,02
11/2023	186,73	172,81	178,82
12/2023	204,75	186,68	194,61
01/2024 <sup>4</sup>	167,41	161,73	165,78

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>2</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e

<sup>3</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>4</sup> Considera valores até o dia 23/10/2024.

## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no Artigo 9, inciso II, do Regulamento, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, fica assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas.

A posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência é a posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (“**Data-Base**”).

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas de emissão do Fundo que possuem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,14500835585, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista (“**Direito de Preferência**”), sendo que não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) dia útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas (cessionários), total ou parcialmente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, observados os prazos e procedimentos do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos da seção “Distribuição Parcial”.

A integralização das novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado no dia útil seguinte à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, informando o montante de novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Subscrição (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”).

Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“**Direito de Subscrição de Sobras**”). O fator de proporção para o cálculo do número de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras corresponde à divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência. Os procedimentos para exercício do Direito de Subscrição das Sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto ao Escriturador, observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, observado que até o dia útil seguinte a contar da data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto ao Escriturador (ou seja, com início em 26 de novembro de 2024 e término em 27 de novembro de 2024) e não perante a B3, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Boletim de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras Exclusivamente no Escriturador”, na seção 4.1 deste Prospecto.

O exercício junto ao Escriturador poderá ser realizado entrando em contato nos telefones: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513 (“Escriturador”), ou através do e-mail [ri.fundოსlistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundოსlistados@btgpactual.com), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder. O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h. O manual de subscrição escritural está disponível no site da Administradora ([www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria)) (Documentos > Manual Subscrição Escritural).

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Décima Sexta Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a Captação dos Recursos da Décima Sexta Emissão(*) (R\$)
1	172.247	1.676.581	226.235.075	134,94
2	1.722.467	3.226.801	451.235.096	139,84
3	2.153.084	3.657.418	513.735.102	140,46

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo conforme o Informe Mensal do Fundo de outubro de 2024, acrescido pelo valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão, excluída a Taxa de Distribuição Primária).

**Cenário 1:** Considera o Montante Mínimo da Oferta, com base no Preço de Emissão, excluída Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Valor Total da Emissão, com base no Preço de Emissão, excluída Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 3:** Considera a distribuição do Valor Total da Emissão e das Cotas Adicionais, com base no Preço de Emissão, excluída Taxa de Distribuição Primária.

#### Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem as Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

**Cenário 1:** Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 10,27%.

**Cenário 2:** Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 53,38%.

**Cenário 3:** Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e das Cotas Adicionais, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 58,87%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo conforme o Informe Mensal do Fundo de outubro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS” NA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Considerando que não haverá procedimento de *bookbuilding* para formação do preço, o Preço de Emissão das Cotas foi fixado com base no valor da última cota patrimonial publicada quando do registro da Oferta, no valor de R\$ 133,77 (cento e trinta e três reais e setenta e sete centavos), acrescido de um ágio de 8,50% (oito vírgula cinquenta por cento) correspondente a R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos), determinado no momento do registro da Oferta considerando as condições de mercado, observando que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária, se aplicável, nos termos do artigo 9, inciso I, do Regulamento, e aprovado pelos Cotistas por meio da Assembleia de Aprovação da Oferta.

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Conforme descrito no fator de risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário e a liberação/deferimento por parte da B3” deste Prospecto, as Cotas somente poderão ser negociadas após (i) a divulgação do Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável; (iii) a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3; (iv) a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário; e (v) a divulgação de formulário de liberação para negociação de cotas.

### 7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 7 A 17 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**A DÉCIMA SEXTA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DE COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO E NO INFORME ANUAL DO FUNDO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### 7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, as revogações de ofertas públicas de distribuição realizadas sob o rito automático de registro não carecem de aprovação prévia da SRE, seguindo a mesma dinâmica prevista para as modificações de ofertas que observaram esse mesmo rito de registro, devendo tais revogações ser fundamentadas na ocorrência de “alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem” acarretando aumento relevante dos riscos

inerentes à própria oferta. Nesse sentido, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação prescinde de manifestação da SRE e o Comunicado ao Mercado que notificará os investidores a respeito deverá ser apresentado por meio do Sistema SRE (mesmo sistema por meio do qual foi requerido o pedido de registro da oferta), dando conta da revogação e seus fundamentos. Ainda, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, referido comunicado deverá ser divulgado também nos locais previstos pelo artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, **presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação**. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgado imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas terão os valores efetivamente integralizados devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

#### Número da Emissão

A presente emissão de Cotas representa a 16ª (décima sexta) emissão de Cotas do Fundo.

#### Séries e Classe

Série e classe únicas.

#### Tipo de Oferta

Primária.

#### Registro da Oferta

A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c) da Resolução CVM 160, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários.

#### Procedimento e Forma de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta (“**Procedimento de Distribuição**”).

#### Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao escriturador.

#### Prazo de Colocação

O prazo de distribuição das Cotas encerrar-se-á em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, conforme acordado com a Administradora e o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta. Caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada pela Administradora. Caso a Oferta não seja cancelada, o prazo de distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas da Décima Sexta Emissão não colocado será cancelado pela Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

#### Plano de Distribuição

Uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Décima Sexta Emissão será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) as Cotas serão objeto de distribuição pública para os Investidores, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 (“**Lei de Valores Mobiliários**”) e da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder;
- (ii) não existirão reservas antecipadas para a Oferta;

- (iii) as Cotas poderão ser subscritas e integralizadas em uma ou mais datas, a qualquer tempo, a partir do início da distribuição, observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (iv) nos termos do disposto no artigo 6º, § 4º, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá manter à disposição da CVM: (a) lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e a hora em que foram consultadas; e (b) as apresentações e os materiais utilizados; e
- (v) não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Cotas.

Observadas as disposições de regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos (“**Plano de Distribuição**”):

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow e/ou one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”), nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;
- (iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes para os Investidores da Oferta que tiverem apresentado Pedidos de Subscrição e ordens de investimento durante o Período de Subscrição;
- (vi) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas;
- (vii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento junto (a) ao Coordenador Líder, no caso dos Investidores Institucionais, ou (b) ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes, no caso dos Investidores Não Institucionais, conforme disposto no Contrato de Distribuição;
- (viii) o Coordenador Líder e as Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento;
- (ix) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, indicando a quantidade de Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva;
- (x) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes consolidarão as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão a Oferta de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, observada a prioridade concedida aos atuais Cotistas do Fundo em virtude do Direito de Preferência; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

#### Crítério de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, conforme descrito no item 8.5 deste Prospecto, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme disposto neste Prospecto; e (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais.

***Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão alocados da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição, até o limite de 6.890 (seis mil, oitocentas e noventa) Cotas por Investidor Não Institucional, equivalente ao valor de R\$ 1.000.014,60 (um milhão, quatorze reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, desconsiderando-se as frações de Cotas, observado que referido limite poderá ser reduzido a depender da demanda de Investidores; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas destinadas a Investidores Não Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Subscrição (considerando os valores acima do Valor Mínimo) e desconsiderando-se as frações de Cotas (“Crítério de Rateio da Oferta Não Institucional”) a ser operacionalizado pela B3, e observado que os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento realizados no âmbito do exercício do Direito de Preferência serão alocados primeiro.***

***Caso, após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam a quantidade remanescente de Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.***

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

#### Pessoas Vinculadas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados,

nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme adiante definido), ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (ii) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (iii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (“**Pessoas Vinculadas**”).

A liquidação financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, conforme previsto no cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme definido abaixo), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder e as Instituições Participantes farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja cancelada ou revogada ou o Contrato de Distribuição seja resilido, na forma prevista no Contrato de Distribuição, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e as Instituições Participantes, juntamente com a Administradora, comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Se os Investidores já tiverem efetuado o pagamento do preço de subscrição das Cotas, o preço de subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se houver, dos tributos a ele incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento e/ou revogação da Oferta e/ou da rescisão do Contrato de Distribuição, na forma prevista no Contrato de Distribuição.

## **8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores;**

Conforme informado no item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada a Investidores que sejam Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. A Oferta possuirá as seguintes especificidades em relação a cada tipo de Investidor, conforme delimitado abaixo:

### Oferta Não Institucional.

50% (cinquenta por cento) das Cotas serão destinadas prioritariamente para a Oferta a ser realizada exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (“**Oferta Não Institucional**”), observado que: (i) a quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor Não Institucional será limitada a 6.889 seis mil, oitocentas e oitenta e nove) Cotas por Investidor, correspondente a R\$ 1.000.014,59 (um milhão, quatorze reais e cinquenta e nove centavos) considerando o Preço de Emissão, excluída a Taxa de Distribuição Primária; e (ii) o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, reduzir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Valor Total da Emissão.

- (i) O Coordenador Líder e as Instituições Participantes somente atenderão Pedidos de Subscrição realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (ii) Os Pedidos de Subscrição realizados por Investidores Não Institucionais observarão os procedimentos e normas de liquidação da B3. O Investidor Não Institucional que esteja interessado em adquirir Cotas deverá enviar seu pedido indicando o montante total correspondente à quantidade de Cotas a ser subscrita; e
- (iii) O Investidor Não Institucional poderá efetuar mais de um pedido de compra, mesmo em dias diferentes, desde que por meio do Coordenador Líder ou de uma única Instituição Participante e seja indicada a mesma conta de custódia.

#### Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do total de Cotas, todos os Pedidos de Subscrição da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio de acordo com o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido acima).

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor Não Institucional será limitada a 6.889 seis mil, oitocentas e oitenta e nove) Cotas por Investidor, correspondente a R\$ 1.000.014,59 (um milhão, quatorze reais e cinquenta e nove centavos) considerando o Preço de Emissão, excluída a Taxa de Distribuição Primária, e deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados para baixo, pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento.

#### Oferta Institucional.

- (i) A Oferta institucional será realizada exclusivamente junto a Investidores Institucionais que realizarem Pedido de Subscrição ou ordem de investimento perante o Coordenador Líder (“**Oferta Institucional**”);
- (ii) Após o atendimento do percentual prioritário dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, conforme previsto neste Prospecto, as Cotas remanescentes serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas;
- (iii) Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima. No entanto, em caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (iv) Caso, após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam a quantidade remanescente de Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

### **8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Décima Sexta Emissão, a Oferta e a celebração dos documentos da Oferta são realizadas com base na Assembleia de Aprovação da Oferta.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Resolução CVM 175, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **8.4. Regime de Distribuição**

As Cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição.

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar as Instituições Participantes, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Administradora, o Gestor e o Fundo. Para formalizar a adesão das Instituições Participantes, as Instituições Participantes deverão aderir expressamente à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.

### **8.5. Procedimento de Alocação**

Nos termos do disposto na seção “5. Cronograma”, haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, após a obtenção do registro da Oferta e após o encerramento do Período de Subscrição e do Período do Exercício do Direito de Preferência, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”). Não houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta anteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do início da distribuição. O Procedimento de Alocação será realizado até 27 de novembro de 2024, a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta e da data final do encerramento do Período de Subscrição.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS”.**

No âmbito do Procedimento de Alocação, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas serão admitidas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do DDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. **Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o fator de risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário e a liberação/deferimento por parte da B3” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.**

### **8.7. Formador de Mercado**

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para credenciamento do Formador de Mercado nos mercados administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012 – DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e o Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **8.8. Contrato de estabilização**

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

### **8.9. Requisitos e Exigências Mínimas**

No âmbito da Oferta, não haverá estipulação de montante mínimo por Investidor, de forma que cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 1 (uma) Cota, em valor equivalente a R\$ 150,66 (cento e cinquenta reais e sessenta e seis centavos), considerando o Preço de Subscrição, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### 9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo V deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Décima Sexta Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Administradora, o Gestor, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Décima Sexta Emissão.

O Fundo, o Gestor, a Administradora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Administradora e do Gestor poderão vir a contratar, no futuro, sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

**Para mais informações sobre situações de potencial conflito de interesses, veja a seção “4. Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”**

#### **Relacionamento entre a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder**

Ressalta-se, inicialmente, que o Coordenador Líder pertence ao conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias e/ou afiliadas, o Coordenador Líder oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A Administradora e o Gestor são sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder, atuando na administração e gestão de fundos de investimento, respectivamente, tanto para clientes do Coordenador Líder quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tais sociedades atuam de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo administração e funcionários próprios.

#### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução;**

Por meio do “*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 16ª (décima sexta) emissão do FII HOTEL MAXINVEST*”, celebrado em 01 de novembro de 2024, entre o Fundo, por meio de sua Administradora, o Coordenador Líder e o Gestor (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público-alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

### Remuneração

O Coordenador Líder, em conjunto com suas subsidiárias, prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração, incluída na Taxa de Distribuição Primária e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores que subscreverem as Cotas, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 (“**Remuneração**”):

(i) Comissão de Estruturação. equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento), sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas (“**Comissão de Estruturação**”).

(ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas (“**Comissão de Distribuição**”).

A Remuneração deverá ser pagas ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, acrescida dos tributos abaixo, mediante débito em conta ou transferência eletrônica disponível ou outros mecanismos de transferência equivalentes. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder, em conta corrente a ser por ele oportunamente indicada, em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de liquidação das Cotas. O pagamento da Remuneração poderá ser feito mediante dedução dos valores obtidos com a liquidação das Cotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

A exclusivo critério do Coordenador Líder, qualquer parcela da Remuneração aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte, às suas subsidiárias ou a quaisquer outras instituições que participem da Oferta, nos termos da regulamentação vigente. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir a Administradora a pagar diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos da remuneração tratada aqui, visto que toda e qualquer comissão devida a tais instituições será descontada da Remuneração devida ao Coordenador Líder.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos relacionados à Comissão de Estruturação e à Comissão de Distribuição feitos ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados, conforme o caso pelo Fundo, de modo que deverá crescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins deste Prospecto e do Contrato de Distribuição, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

### Contrato de garantia de liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

## Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está inteiramente condicionado, mas não limitado, ao cumprimento e à integral satisfação, cumulativamente, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de liquidação da Oferta conforme descrito no cronograma do Anúncio de Início (“**Condições Precedentes**”), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo):

- (i) obtenção pela Classe, pela Administradora e pelo Gestor de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;
- (ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), se aplicável;
- (iii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código ART;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta (“**Documentos da Oferta**”), os quais conterão todas as condições ali previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pela Administradora e pelo Gestor ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Administradora e pelo Gestor constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Administradora e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;
- (ix) verificação de que a Administradora, o Gestor, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas do seu grupo econômico, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações da Administradora e do Gestor previstas no Contrato de Distribuição;
- (xii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem à Administradora, ao Gestor, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;

- (xiii) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Administradora e ao Gestor relevantes para a Oferta, por qualquer meio;
- (xiv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xv) não ocorrência, em relação à Administradora, ao Gestor, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da Data de Início da Oferta (conforme definido abaixo); (d) propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvi) encaminhamento, pelo Assessor Legal, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, da redação preliminar de seu parecer jurídico (“Legal Opinion”), que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xvii) encaminhamento, pelo Assessor Legal, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, da Legal Opinion mencionada no item (xvi) acima devidamente assinada;
- (xviii) cumprimento, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e do Gestor, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xx) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxi) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Administradora e pelo Gestor, atestando que, na Data de Início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas as informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pelo Gestor, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;
- (xxii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Administradora ou pelo Gestor, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxiii) que os documentos apresentados pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xxiv) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

- (xxv) recolhimento, pela Administradora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, taxa de fiscalização da CVM;
- (xxvi) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvii) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxviii) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;
- (xxix) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e
- (xxx) aceitação, pela Administradora e pelo Gestor, de eventuais alterações dos termos e condições do Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

Observado o disposto abaixo, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta poderá não ser efetivada e o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido, deixando de produzir efeitos com relação a qualquer das Partes.

A renúncia pelo Coordenador Líder quanto à verificação de qualquer das Condições Precedentes ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para a verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Classe, pela Administradora ou pelo Gestor, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

#### **Cópia do Contrato de Distribuição**

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes da Administradora e do Coordenador Líder.

#### **11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando:**

- a) **a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição;**
- b) **a comissão de coordenação;**
- c) **a comissão de distribuição;**
- d) **a comissão de garantia de subscrição, se houver;**
- e) **outras comissões (especificar);**
- f) **os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas;**
- g) **o custo unitário de distribuição;**
- h) **as despesas decorrentes do registro de distribuição; e**
- i) **outros custos relacionados.**

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas Adicionais, resultando em recursos líquidos da Oferta correspondentes ao valor de R\$ 250.000.021,50 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e um reais e cinquenta centavos).

Comissões e Despesas(1) (2)	Custo Total da Oferta (R\$)	Taxa de Distribuição Primária por Cota (R\$) <sup>4</sup>	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação à Taxa de Distribuição Primária por Cota
Comissão de Estruturação	2.000.000,17	1,16	0,80%	21,05%
Tributos Comissão de Estruturação	213.613,74	0,12	0,09%	2,25%
Comissão de Distribuição	6.250.000,54	3,63	2,50%	65,79%
Tributos Comissão de Distribuição	667.542,95	0,39	0,27%	7,03%
<b>Total de Comissionamento</b>	<b>9.131.157,40</b>	<b>5,30</b>	<b>3,65%</b>	<b>96,11%</b>
Assessor Legal	110.192,84	0,06	0,04%	1,16%
Taxa de Registro na CVM	97.315,50	0,06	0,04%	1,02%
Taxa de Análise na B3	15.200,12	0,01	0,01%	0,16%
Divulgação	-	-	0,00%	0,00%
Taxa de Liquidação B3	136.428,26	0,08	0,05%	1,44%
Outras Eventuais Despesas	10.000,00	0,01	0,00%	0,11%
<b>Total de Despesas</b>	<b>369.136,71</b>	<b>0,21</b>	<b>0,15%</b>	<b>3,89%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.500.294,11</b>	<b>5,52</b>	<b>3,80%</b>	<b>100%</b>

(1) Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão, considerando-se o Preço de Emissão.

(2) Os custos listados deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

(3) Custos integralmente suportados pelo Fundo.

(4) Podem haver diferenças devido a arredondamento.

#### Custo Unitário de Distribuição

	Preço de Emissão	Taxa de Distribuição Primária	Preço de Subscrição <sup>(3)</sup>	% em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R\$ 145,14	R\$ 5,52	R\$ 150,66	3,80%

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:**

**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social;**

Conforme enfatizado na seção “3. *Destinação de recursos*” deste Prospecto, a aquisição, de forma direta ou indireta, de Imóveis-Alvo encontra-se em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes referentes a nenhum Ativo-Alvo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados nesta alínea “(a)”.

**b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme enfatizado na alínea “(a)” deste item 12.1, até a data de divulgação deste Prospecto, não foi assinado pelo Fundo nenhum instrumento vinculante referente a nenhum Imóvel-Alvo em específico, motivo pelo qual não foram descritas as informações solicitadas nesta alínea “(b)”.

## 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### 13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso;

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 48 da parte geral e pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas nos capítulos “Do Fundo”, “Do Objeto”, “Da Política de Investimentos”, “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”, “Das Novas Emissões de Cotas”, “Das Cotas”, “Da Política de Distribuição de Resultados”, “Da Administração”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora”, “Das Vedações à Administradora”, “Da Remuneração da Administradora”, “Da Assembleia Geral”, “Do Representante dos Cotistas”, “Da Divulgação de Informações” do Regulamento.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas nos capítulos “Da Administração”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora” e “Das Vedações à Administradora” do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “FII HOTEL MAXINVEST”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto.

### 13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

As demonstrações financeiras da classe única de cotas de emissão do Fundo podem ser consultadas, na íntegra, na página da Administradora na rede mundial de computadores, através do seguinte link: “<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/fundos/98437/hotel-maxinvest-fii>”.

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

**14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor;**

**14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;**

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

### Administradora e Escriturador

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-3441

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

### Gestor

#### **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi

CEP 04538-133 - São Paulo, SP

At.: Real Estate

Telefone: (11) 3383-2670

E-mail: ol-re-hospitality@btgpactual.com

### Consultor Imobiliário

#### **HOTELINVEST – HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, 17º andar, conjunto L, Jardim Paulistano

CEP 01451-907 - São Paulo, SP

At.: HotelInvest

Telefone: (11) 5555-9494

E-mail: contato@hotelinvest.com.br

### Coordenador Líder

#### **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-133 - São Paulo, SP

At.: Kaian Ferraz/Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

#### Assessor Legal

##### **MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS**

Rua José Gonçalves de Oliveira, nº 116, 5º andar, Itaim Bibi

CEP 01453-050 - São Paulo, SP

At.: Luciana Costa Engelberg

Tel.: (11) 3150-7426

E-mail: lcosta@machadomeyer.com.br

#### Custodiante

##### **BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO GESTOR E AO COORDENADOR LÍDER, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais;**

#### Auditor Independente

##### **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**

Avenida Juscelino Kubitschek, 1.909, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 3674-2000

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM;**

**14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e**

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.**

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes;

(iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (a) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos II a IV, respectivamente.

O Fundo declara que o registro de emissor encontra-se atualizado e foi concedido em 13 de fevereiro de 2007 sob o código CVM nº 0307003.

### Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas

#### Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

#### Tributação dos Cotistas

##### **Imposto sobre a Renda (“IR”)**

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior; e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo; (ii) cessão ou alienação de Cotas; e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

##### *Cotistas residentes no Brasil*

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Em 12 de dezembro de 2023, foi publicada a Lei nº 14.754/2023 que introduziu mudanças nos requisitos que devem ser observados para fruição da isenção de IRRF/IRPF nas distribuições efetuadas por FII a Cotistas pessoas físicas.

Nos termos de tais regras, a isenção será concedida somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 cotistas. Caso o fundo deixe de se enquadrar em tal regra, poderá manter o tratamento tributário previsto, desde que retome a quantidade mínima de cotistas dentro de 30 dias.

Adicionalmente ao requisito mencionado no item (ii) acima, a Lei 14.754/2023 estabeleceu que a isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, conforme conceito previsto no artigo 2, inciso I alínea “a” da Lei nº 9.779/1999<sup>2</sup>, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FIIs, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

<sup>2</sup> Art. 2. Parágrafo único.

“Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;”

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

*Cotistas residentes no exterior*

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“Jurisdição de Tributação Favorecida”); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

O referido benefício fiscal será concedido somente se cumpridos os requisitos legais mencionados no tópico “*Cotistas residentes no Brasil*” acima.

***Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”)***

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**Tributação do Fundo**

***IR***

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### *Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)*

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora a Administradora acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

#### *IOF*

**As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.**

#### **Principais Características do Fundo**

Observado o disposto no artigo 9º do “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, seguem abaixo as principais características do Fundo.

#### **Base Legal**

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

#### **Prazo de Duração**

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

#### **Objetivo do Fundo**

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimentos definida abaixo, por meio da aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis-Alvo”), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento .

As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175. Se, por ocasião da aquisição de Imóveis-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

## Política de Investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, que seguirá as instruções do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação ou arrendamento, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de Imóveis-Alvo;

II. Além da participação no Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão, o Fundo poderá adquirir outros Imóveis-Alvo, ou participações e/ou direitos em imóveis, para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes neste artigo;

III. O Fundo deverá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do FUNDO, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época;

IV. O Fundo poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento;

V. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

VI. Nas operações de que venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação ou venda de seus imóveis ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a Administradora poderá submeter à aprovação da assembleia geral a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

VII. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM. Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada a aquisição do Imóvel-Alvo, deverá ser depositada, em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, pelo prazo fixado no parágrafo 4º do artigo 2º retro do Regulamento;

VIII. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

(a) pagamento de taxa de administração do Fundo;

(b) pagamento de encargos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; e,

(c) investimentos em novos Imóveis-Alvo.

§ 1º - A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, ou nas determinações da assembleia de cotistas.

§ 2º - Em obediência à política de investimentos estabelecida no Regulamento, a Administradora não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, dada em assembleia geral convocada especialmente para esse propósito, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo Fundo;

II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do Fundo; e,

III. adquirir outros Imóveis-Alvo para o patrimônio do Fundo, além daquele adquirido quando de sua constituição. Após a primeira aquisição de Imóveis-Alvo com os recursos oriundos da primeira emissão, qualquer nova aquisição de imóveis para o patrimônio do Fundo deverá ser objeto da prévia autorização dos cotistas na forma do parágrafo seguinte.

§ 3º - A Administradora adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento às políticas elencadas neste artigo, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos e alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do Fundo, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela assembleia geral previstas no Regulamento.

§ 4º - O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

### **Breve histórico dos prestadores de serviços do Fundo.**

#### *Administradora e Escriturador*

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.

#### *Gestor*

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo.

#### *Custodiante*

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

#### *Coordenador Líder*

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13.

#### *Consultor Imobiliário*

**HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, 17º andar, conjunto L, Jardim Paulistano, CEP 01451-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.558.771/0001-97.

### **Divulgação de Informações**

As divulgações das informações do Fundo devem ser feitas na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida desisponível ao cotista em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultante à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos no capítulo “Da Divulgação de Informações” do Regulamento, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista do Fundo.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 10, inciso XI, da Resolução CVM 175, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, à hipótese de o investimento do Fundo perder a isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, caso (i) a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); ou (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

#### **Política de Distribuição de Resultados**

Nos termos do Art. 11 do Regulamento, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte dias) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao imóvel adquirido, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, será constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

### **Taxa de Administração**

Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,50% (meio por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Gestora receberá por seus serviços uma remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, além de uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o lucro decorrente da venda de imóveis da carteira do Fundo.

O Fundo contrata a HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA. ("HotellInvest"), para prestação de serviços de consultor imobiliário e gerenciamento de ativos imobiliários. Por seus serviços, a HotellInvest receberá uma remuneração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de avaliação dos imóveis da carteira do Fundo.

### **Taxa de Ingresso e de Saída**

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora.

### **Breve Histórico da Administradora, do Gestor e do Coordenador Líder**

#### Administradora

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral do Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. O Administrador administra mais de R\$ 592 bilhões (dados Anbima, abril/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 5.000 Fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 59 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em setembro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

### Coordenador Líder

O BTG Pactual Investment Banking, faz parte do grupo BTG Pactual, que é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitadores investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo

### Gestor

O Fundo é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Gestora foi contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação do Ativo-Alvo para integrar a carteira do Fundo.

A BTG Gestora é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico do Administrador.

A BTG Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 20 bilhões em 04/2021.

Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da Euromoney Real Estate de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.

*Fonte: Euromoney - <https://www.euromoney.com/article/b13mrd1c8fbnbc/country-awards-for-excellence-2017-latinamerica-including-central-america-and-caribbean#brazil>*

### **Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora**

A equipe de Real Estate da BTG Gestora conta com 19 (dezenove) especialistas, além de um time de suporte com engenheiros e arquitetos, dentre os quais destacamos:



## 5 BTG Pactual e HotelInvest: Expertise Comprovada em Hotelaria

Portfólio investido de ativos hoteleiros, distribuídos em oito estados e suas respectivas capitais



Gestão do maior portfólio de hotéis do Brasil<sup>(5)</sup>



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Data base: 01/01/2024; (2) LTM (Últimos Doze Meses); Refere-se ao período de outubro de 2023 a setembro de 2024; (3) HTMX11 e BTM11; (4) <https://api.mps.com/mf/fundmanager/72/6/802c069-3345-448e-972b-318a2245544/78851204-658-8954-5766-d20c95885a6?origin=1>; <https://www.bmfbovespa.com.br/#/sac/publico/outrasDocumentos/2495502/2495502>

## 5 Lideranças de Real Estate



Allan Hadid

Managing Partner - Chairman of Real Estate  
+26 anos de experiência



Michel Wurman

Managing Partner - Real Estate  
+25 anos de experiência



Fernando Crestana

Associate Partner - Illiquid  
+18 anos de experiência

**Experiências Selecionadas**

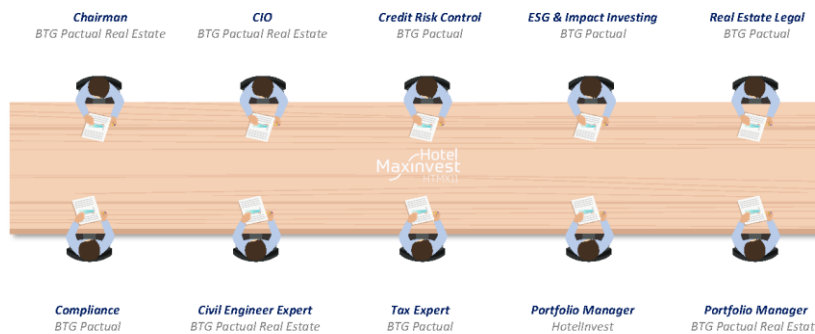
- btgpactual GP Investments
- BRZ INVESTIMENTOS
- btgpactual Latinvest Asset Management
- Latintech Capital
- btgpactual RÍO BRAVO
- BRAZILIAN
- btgpactual USP
- FGV

**Formação**

- PUC
- Imbec

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.

## 5 Comitê de Investimento



### Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas e aprovadas por comitê com longa experiência nos mercados financeiro, crédito e imobiliário.

### Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas.

### Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto).

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.



---

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA



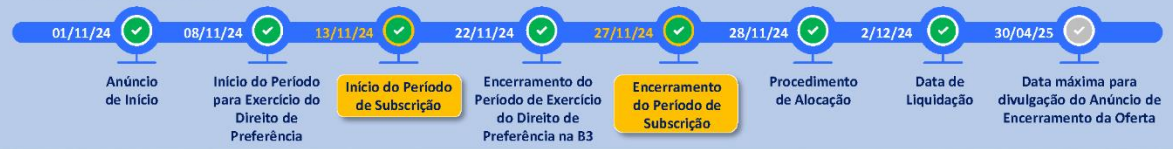
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1 OFERTA HTMX11



Preço de Subscrição R\$ 150,66 por cota	Volume da Oferta R\$ 250.000.021,50 + taxa adicional de 20%	Aplicação Mínima 1 cota	Ambiente de Negociação Bolsa de Valores da B3	Taxa de Administração e Remuneração do Gestor <sup>(4)</sup> 0,70% a.a.	Taxa de Consultoria <sup>(4)</sup> 0,30% a.a.	Taxa de Performance <sup>(4)</sup> 20,0% sobre ganho de capital acumulado líquido
-----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

### CRONOGRAMA RESUMIDO<sup>(4)</sup>



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Taxa de administração de 0,5% sobre o total de ativos e Taxa de Consultoria de 0,3% sobre o patrimônio líquido; (2) sobre o valor de laudo dos imóveis; (3) 20% sobre o lucro na venda de imóveis – calculado sobre a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição corrigido pelo IPCA/IGPC; (4) Para mais informações verificar o cronograma completo da oferta.

## 2 Visão Geral do Fundo: Portfólio Atual pré-emissão

Hotéis localizados nas principais regiões da cidade de São Paulo, administrados por bandeiras hoteleiras reconhecidas

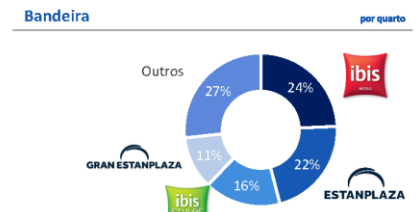
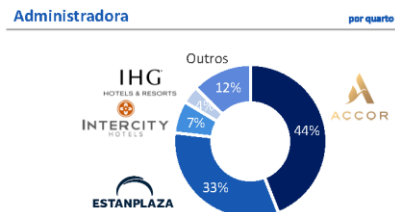
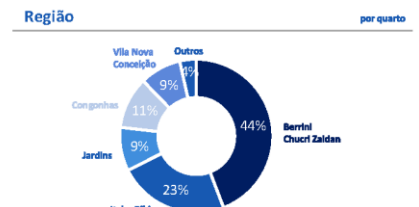
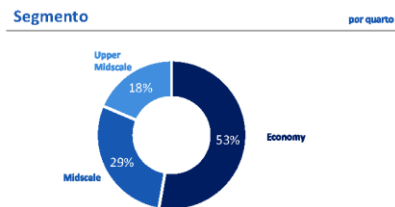
**Hotel  
Maxinvest**  
HTMX11

**R\$ 202,5 mm**  
Patrimônio Líquido<sup>(1)</sup>

**457**  
Quartos (UHs)

**21**  
Hotéis

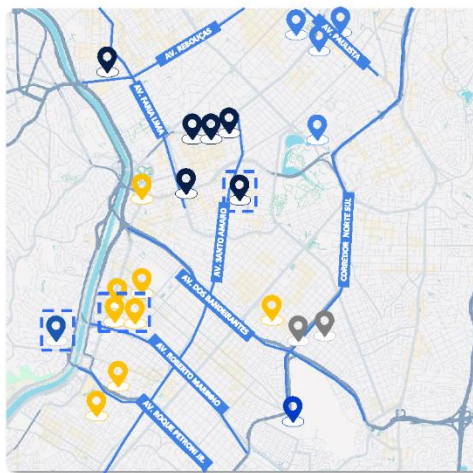
**528**  
Unidades hoteleiras vendidas no ciclo de desinvestimento



Fonte: Relatório Gerencial set/2024 HTMX11. Notas: (1) <https://apl.mziq.com/mzifilemanager/v2/6/86d2c149-8345-448e-a72a-31bb2245f4e7/78851244-665c-9b54-57e6-de201968b5a5?origine=1>

## 2 Visão Geral do Fundo: Localização do Portfólio

Hotéis localizados nas principais regiões da cidade de São Paulo, administrados por bandeiras hoteleiras reconhecidas<sup>(1)</sup>



- Berrini - Churri Zaidan**
  - ibis Ibis São Paulo Morumbi
  - Gran Estanzaplaza
  - Estanzaplaza Internacional
  - Estanzaplaza Funchal
  - Estanzaplaza Berrini
  - Estanzaplaza Nações Unidas
  - Intercity Premium Nações Unidas
  - Ibis Budget Morumbi
- Itaim Bibi & Vila Nova Conceição**
  - Ibis Styles Faria Lima
  - Staybridge Suites São Paulo
  - Ibis São Paulo Ibirapuera
  - Blue Tree Faria Lima
  - INSIDE Inside by Meliá São Paulo Iguatemi
- Jardins**
  - Intercity Paulista
  - Ibis Paulista
  - Estanzaplaza Ibirapuera
  - Ibis Budget Jardins
  - Ibis Budget Paulista
- Moema**
  - Estanzaplaza Ibirapuera
  - Intercity Premium Ibirapuera
- Morumbi**
  - Novotel Morumbi
- Congonhas**
  - Ibis São Paulo Congonhas

Ativos Adquiridos na Nova Emissão

Fonte: Relatório Gerencial set/2024 HTMX11. Notas: (1) <https://apl.mziq.com/mzifilemanager/v2/6/86d2c149-8345-448e-a72a-31bb2245f4e7/78851244-665c-9b54-57e6-de201968b5a5?origine=1>

## 2 Tese de Investimento: Histórico da Gestão

Ativismo na negociação de unidades hoteleiras



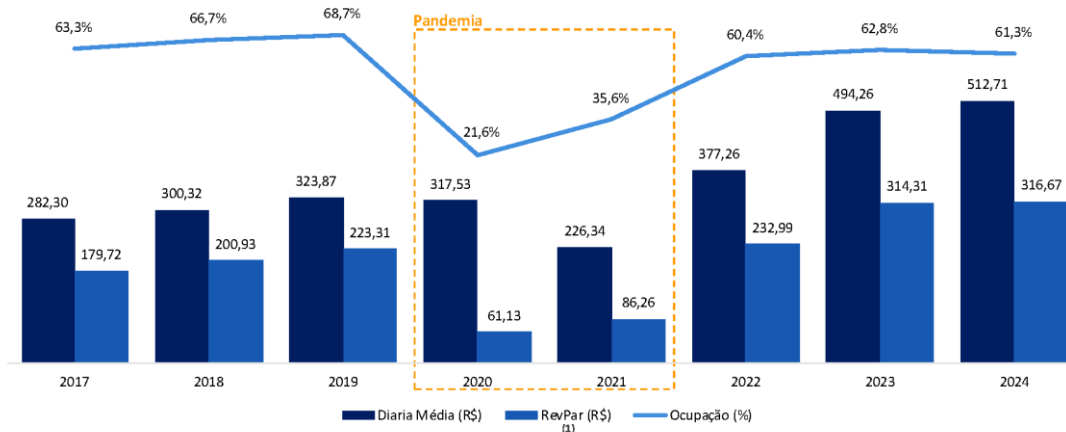
Linha do tempo com transações



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTÃO FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTÃO. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIDELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Nota: (1) Adm. Própria.

## 2 Visão Geral do Fundo: Desempenho Hoteleiro

Setor apresentou recuperação real no período pós-pandemia<sup>(2)</sup>



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) RevPAR (Receita por Quarto Disponível) mede o desempenho de hotéis, calculado pela receita total de quartos dividida pelos quartos disponíveis ou multiplicando a ocupação pela diária média; (2) Em base de análise a partir de dados incluídos em <https://aloha.com.br/2024/04/18/resultados-da-pesquisa-do-desempenho-hoteleiro-pouca-estabilidade>

## 3 Tese de Investimento

Adquirir imóveis em momentos anticíclicos com abordagem holística<sup>(1)</sup>

**Hotel Maxinvest**  
HTMX11

**btgpactual hotelinvest**

**A** **Setor Hoteleiro:**  
Oportunidade no segmento hoteleiro, que apresenta uma **continua recuperação pós-pandemia**, com ativos do fundo localizados nos eixos comerciais em um dos principais mercados do país<sup>(1)</sup>

**B** **Gestores referência no mercado:**  
A Gestão atua ativamente com o **maior portfólio de hotéis do país**, composto por **57 hotéis e +4,2 mil quartos**, operando por meio de 2 FIs especializados no segmento<sup>(3)</sup>

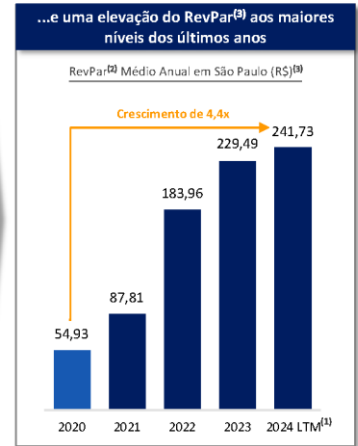
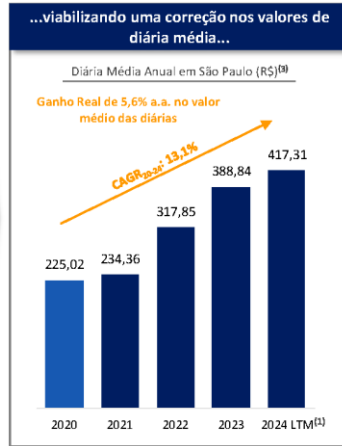
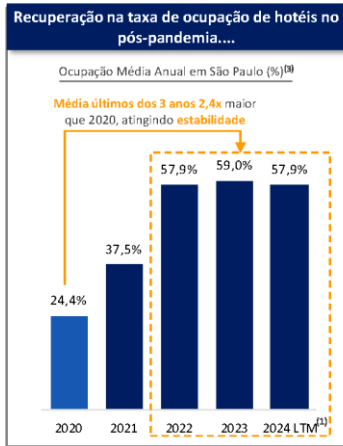
**C** **Rentabilidade entregue:**  
O fundo acumulou um **retorno total de 171% desde a última emissão**<sup>(2)</sup>, oferecendo uma **margem expressiva** para seus acionistas em comparação com os principais índices de mercado (15,5% IFIX e 13,0% CDI bruto IR)<sup>(5)</sup>

**D** **Pipeline promissor:**  
Pipeline de até 589 quartos em 4 hotéis no principal eixo de SP/SP. Os ativos base da oferta representam **acréscimo potencial na renda recorrente em ~13,0%** e **apreciação patrimonial de ~50% frente ao custo**<sup>(4)</sup>

As informações contidas nesse trecho tratam-se de opinião do Gestor. Não há garantia ou de informações aqui indicadas não sofrerem alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do gestor.  
 Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Em base de análise a partir de dados incluídos em <https://aloha.com.br/2024/04/18/resultados-da-pesquisa-do-desempenho-hoteleiro-pouca-estabilidade>; (2) O retorno total considera valorização de cotas e distribuição de rendimentos entre o período de 30 de agosto de 2022 a 31 de setembro de 2024; (3) <https://aloha.com.br/2024/04/18/resultados-da-pesquisa-do-desempenho-hoteleiro-pouca-estabilidade>; (4) O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CUMPRIDA. A QUALQUER RENTABILIDADE ALVO DEVIDA À DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO DE ATIVOS. A GARANTIA DA AVALIAÇÃO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. (5) DÍVIDA: INFLUÊNCIA DO IPI.

### 3 Tese de Investimento: Ciclo de Recuperação do Setor

Perspectiva do mercado hoteleiro: aumento considerável no valor médio das diárias e recuperação das taxas de ocupação no pós-pandemia<sup>(1)</sup>



Fonte: ABIH-SP. Notas: (1) LTM (Últimos Doze Meses): Refere-se ao período de setembro de 2023 a setembro de 2024; (2) RevPAR (Receita por Quarto Disponível) mede o desempenho de hotéis, calculado pela receita total de quartos dividida pelos quartos disponíveis ou multiplicando a ocupação pela diária média; (3) <https://abihsp.com.br/2024/06/18/resultado-da-pesquisa-do-desempenho-hoteleiro-paulista-setembro24/>

### 3 Tese de Investimento: Novotel Morumbi

Aquisição de 189 quartos em hotel premium, próximo a Churci Zaidan e ao Estádio do Morumbi

Histórico	
Destinação dos Recursos	Aquisição de 189 unidades do Hotel Novotel Morumbi
Unidades Empreendimento	189 Unidades
Operador Hoteleiro	Novotel
Vencimento do Contrato da Operação Hoteleira	2041
Diária Média – Média 2024	R\$ 681,76
Ocupação – Média 2024	75,4%
RevPar – Média 2024	R\$ 515,09

**O Hotel**

Booking.com  
Nota 8,9<sup>(1)</sup>

Fonte: ABIH-SP, Booking.com, Booking.com. Notas: (1) <https://www.booking.com/hotel/br/novotel-morumbi.pt-br.html?aid=5599553&aid=5599553>

### 3 Tese de Investimento: Ibis Morumbi

Aquisição de 230 quartos às regiões comerciais da Berrini e Churci Zaidan, além de shoppings como Morumbi e Market Place

Histórico	
Destinação dos Recursos	Aquisição de 230 unidades do Ibis Morumbi
Unidades Empreendimento	378 Unidades
Operador Hoteleiro	Novotel
Vencimento do Contrato da Operação Hoteleira	2032
Diária Média – Média 2024	R\$ 483,84
Ocupação – Média 2024	59,7%
RevPar – Média 2024	R\$ 291,63

**O Hotel**

Booking.com  
Nota 7,8<sup>(1)</sup>

Fonte: ABIH-SP, Booking.com, Booking.com. Notas: (1) <https://www.booking.com/hotel/br/ibis-morumbi.pt-br.html?aid=5599553&aid=5599553>

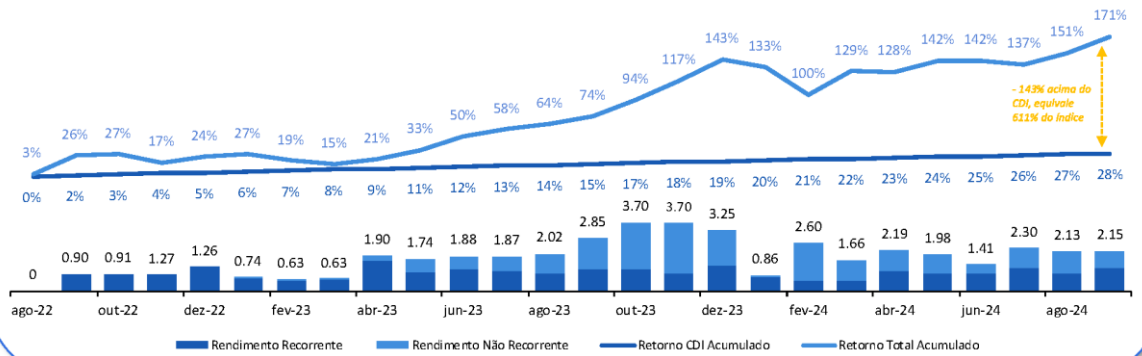


### 3 Tese de Investimento: Rentabilidade Entregue

O Fundo entregou rentabilidade acima dos índices de mercado e ativos comparáveis<sup>(1)</sup>

#### Rentabilidade Entregue (desde a 15ª emissão - 25 meses)<sup>(2)</sup>

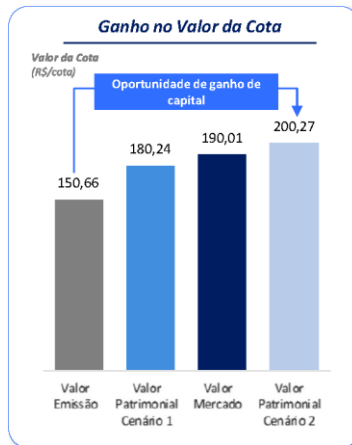
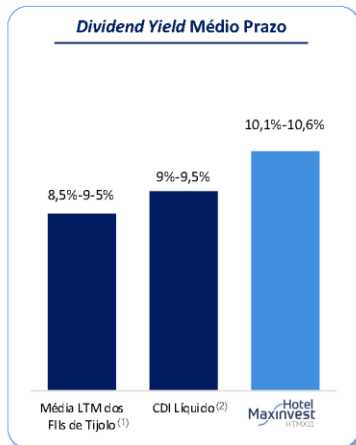
(R\$/cota; %)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Os índices comparáveis incluem CDI, Ibovespa e IPC, enquanto os ativos incluem ações FII de tijolo que compõem o FII. (2) Data base: 22/08/2024. (3) O retorno total considera valorização da cota e distribuição de rendimentos, entre o período de 15 de agosto de 2022 a 10 de setembro de 2024. (4) Fictício. (5) Informações do FII do fundo. As informações contidas aqui não representam a opinião do Gestor. Não há garantia que as informações aqui relatadas não sofrerão alterações no curso do tempo prazo. Devido ao risco de alteração nos parâmetros de avaliação de ativos, o FII pode sofrer alterações de rentabilidade. ALVO: QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MINIMAL OU GARANTIA ÀS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

### 3 Tese de Investimento: Rentabilidade Potencial

Projeção de retorno superior aos principais índices



#### TIR em Diferentes Cenários

TIR Potencial	Mercado	Valor Patrimonial Cenário 1	Valor Patrimonial Cenário 2
12 meses	34,6%	28,5%	41,0%
24 meses	22,7%	19,8%	25,7%

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Considera média de FIs de Tijolo que compõem o FII. (2) Considera o CDI projetado no Relatório Foco para 2024 e 2025 e a aplicação de alguma tributação de 20%. (3) Data base: 02/02/2024. As informações contidas aqui não representam a opinião do Gestor. Não há garantia que as informações aqui relatadas não sofrerão alterações no curso do tempo prazo. Devido ao risco de alteração nos parâmetros de avaliação de ativos, o FII pode sofrer alterações de rentabilidade. ALVO: QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MINIMAL OU GARANTIA ÀS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

### 4 Reconhecimentos e Distinções do Fundo

2017

**Prêmio Master Imobiliário<sup>(1)</sup>**

Vencedor na Categoria Profissional - Soluções Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest

2019

**Prêmio InfoMoney IBMEC<sup>(2)</sup>**

Fundo Hotel Maxinvest é vencedor do prêmio Infomoney-ibmec

Os melhores fundos imobiliários

Retorno em 12 meses: 26,9% (Hotel Maxinvest)

Retorno em 36 meses: 132,9% (Hotel Maxinvest)

2023

**Maior Retorno B3<sup>(3)</sup>**

Quanto renderam R\$ 10 mil nos FIs mais rentáveis de 2023? Veja simulação

Com dividend yield de 20%, o HTMX11 é o maior pagador entre os principais FIs do mercado

Quem investiu R\$ 10 mil no HTMX11 no último dia de 2022, por exemplo, embolsou aproximadamente R\$ 2.078 de dividendos em 2023. Confira a simulação com os 10 FIs mais rentáveis no período.

Ticker	Segmento	Dividend Yield - 12 meses (%)
HTMX11	Hotel	20,78

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) <https://www.premiomasterimobiliario.com.br/en/award/impulse-fund-1-1040110472022120701.pdf> (2) <https://www.infomoney.com.br/fundo-invest/fis-melhores-fundos-imobiliarios-que-mais-renderam-nos-ultimos-3-anos-e-quais-ativos-tem-a-melhor-rentabilidade> (3) <https://www.infomoney.com.br/fundo-invest/fis-melhores-fis-melhores-2023/>

3

## Resumo da Tese de Investimento

- ✓ **Alinhamento Estratégico:** Pipeline representa uma **expansão da atual estratégia**, são 589 quartos distribuídos em 4 hotéis localizados na zona sul de São Paulo, seguindo a tese de compra de pacote oportunístico com desconto significativo a laudo
- ✓ **Aumento da Renda:** Cap rate do pipeline equivalente a ~12% a.a., gerando **acréscimo estimado em 13,0% na renda** recorrente da carteira atual
- ✓ **Valorização Patrimonial:** Pipeline apresenta potencial **valorização de ~50%** em relação cota patrimonial atual
- ✓ **Histórico vencedor:** retorno equivalente a **171% desde a última emissão** (vs. 28% CDI)
- ✓ **Dominância no setor:** BTG Pactual e HotelInvest são os gestores do **maior portfólio hoteleiro do Brasil, composto por 57 hotéis e cerca de 4,2 mil quartos em 8 estados**. Com **expertise operacional e parcerias estratégicas** com as principais bandeiras, os gestores estão focados em maximizar retornos aos investidores<sup>(1)</sup>

Notas: (1) <https://portal.investidor.gov.br/consulta/consultas/compras-de-imoveis-da-acao-por-17-dilhao-rebendo-falimento-batigara>

4

## Visão Geral da Oferta

### FII (HTMX11)

CNPJ nº 08.706.065/0001-69

- O Hotel Maxinvest (HTMX) investe em quartos de hotéis localizados na cidade de São Paulo, buscando gerar renda para seus cotistas por meio da valorização desses ativos e da distribuição de lucros provenientes da operação hoteleira
- HTMX11 é resultante de uma parceria entre a HotelInvest e o BTG Pactual
- As cotas do fundo são negociadas na Bolsa de Valores da B3

### Oferta

Resolução CVM nº 160

### Custódia

Banco BTG Pactual S.A.

### Volume Total

Inicialmente Até R\$ 250.000.021,50<sup>(2)</sup>

### Montante Mínimo

R\$ 25.000.000,00

### Taxa de Administração e

Remuneração do Gestor  
0,70% ao ano sobre o valor  
total de ativos

### Taxa de Consultoria

0,30% ao ano sobre o valor dos  
imóveis

### Gestão

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

### Ambiente de negociação

Bolsa de Valores da B3

### Preço de Subscrição

R\$ 150,66 por cota

### Tipo Anbima

FII Renda Gestão Ativa

### Administrador

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S/A DTVM

### Taxa de Performance

20% sobre o lucro na venda de  
imóveis<sup>(1)</sup>

### Consultor Imobiliário

HotelInvest

Notas: (1) calculado sobre a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição corrigido pelo IPCA/IBGE



## ANEXOS

---

- ANEXO I** TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO II** DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO
- ANEXO III** DECLARAÇÃO DO GESTOR
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO V** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** INFORME ANUAL DO FUNDO
- ANEXO VII** CONSULTA DE CONFLITO

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DE APROVAÇÃO DA OFERTA

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FII HOTEL MAXINVEST**  
CNPJ nº 08.706.065/0001-69 (“Fundo”)

**TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2024**

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 14 de outubro de 2024 e encerrada em 29 de outubro de 2024, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1. Aprovar a 16ª (décima sexta) emissão de Cotas pelo Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 250.000.061,33 (duzentos e cinquenta milhões, sessenta e um reais e trinta e três centavos), considerando a cota patrimonial do mês de agosto e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional. O valor poderá sofrer ajustes, considerando a última cota patrimonial divulgada na data de publicação do anúncio de início, conforme as características constantes do Regulamento e Anexo (“Novas Cotas” e “Nova Emissão”, respectivamente), e descritas abaixo:
  - a) **Rito:** a Nova Emissão observará o procedimento simplificado para registro, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA, nos termos do alínea (c), do inciso VI, do Art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta Pública” e “Convênio CVM- ANBIMA”, respectivamente);
  - b) **Público-Alvo:** Investidores em geral, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
  - c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Nova Emissão serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos estabelecida no regulamento do Fundo;
  - d) **Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade 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 CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014. A contratação do Coordenador Líder será aprovada nesta Assembleia e sua eventual remuneração relacionada a estruturação e/ou de distribuição será informada no prospecto da Oferta Pública ficando assim aprovado, expressa e especificamente, a situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;]

- e) **Montante da Nova Emissão:** até R\$ 250.000.061,33 (duzentos e cinquenta milhões, sessenta e um reais e trinta e três centavos), considerando a cota patrimonial do mês de agosto, sendo que o valor poderá sofrer ajustes, considerando o mês de referência do anúncio de início publicado, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta Pública, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. 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) **Preço de Emissão por Cota da Nova Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será de, no mínimo, correspondente ao valor da última cota patrimonial publicada no momento do registro da oferta a depender das condições de mercado, acrescido de umágio a ser determinado no momento de registro da oferta a depender das condições de mercado, observando que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária, se aplicável. ("Preço de Emissão");
- g) **Preço de Integralização:** O Preço de Integralização corresponderá ao Preço de Emissão, somada a Taxa de Distribuição Primária;
- h) **Taxa de Distribuição Primária:** até 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) do valor do Preço de Emissão por Cota, 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 e custos com assessores legais, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável;
- i) **Direito de Preferência:** é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe Única, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência");
- j) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência, 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;
- k) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta no montante equivalente a 10% (dez por cento) do efetivo Montante da Nova Emissão, já considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da Resolução CVM 175, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, 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 Nova Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;

- l) **Lote Adicional:** até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada;
- m) **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;
- n) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante financeiro equivalente a 1 (uma) cota;
- o) **Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;
- p) **Lâmina:** necessária, nos termos do Art. 23 da Resolução CVM 160; e
- q) **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.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 9,22% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **aprovada** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

**Quórum simples (maioria das cotas que responderam a esta Consulta Formal)**

	<b>Aprovação</b>	<b>Não Aprovação</b>	<b>Abstenção</b>	<b>Resultado</b>
<b>Matéria 1</b>	69,16%	24,27%	6,57%	<b><u>aprovada</u></b>

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2024

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 24 E DO ANEXO C DA  
RESOLUÇÃO CVM 160**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **FII HOTEL MAXINVEST**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 08.706.065/0001-69 (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta de distribuição pública de até 1.722.475 (um milhão, setecentas e vinte e duas mil, quatrocentas e setenta e cinco) cotas (“**Cotas**”) da 16ª (décima sexta) emissão da classe única do Fundo (respectivamente, “**Décima Sexta Emissão**” e “**Oferta**”), nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), bem como do item 14.6 do Anexo C da Resolução CVM 160, declarar que:

- (i) o registro do Fundo perante a CVM encontra-se atualizado e em conformidade com a regulamentação e autorregulação aplicáveis;
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas da Décima Sexta Emissão;
- (iii) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Administrador, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da Décima Sexta Emissão do Fundo;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Instrução CVM 175**”); e
- (v) as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são ou serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160 e no item 14.6 do Anexo C da Resolução CVM 160.

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2024.

GUSTAVO COTTA  
PIERSANTI:01669708756

Digitally signed by GUSTAVO  
COTTA PERSANTI:01669708756  
Date: 2024.10.31 20:27:45  
-03'00'

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:284954908  
89

Digitally signed by BRUNO  
DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2024.10.31 20:28:16 -03'00'

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO III**

**DECLARAÇÃO DO GESTOR**

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO IV**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 E DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta de distribuição pública de até 1.722.475 (um milhão, setecentas e vinte e duas mil, quatrocentas e setenta e cinco) cotas de classe e série únicas da 16ª (décima sexta) emissão (respectivamente, “**Cotas**” e “**Décima Sexta Emissão**”) do **FII HOTEL MAXINVEST**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 08.706.065/0001-69 (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), bem como do item 14.6 do Anexo C da Resolução CVM 160, declarar que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Instrução CVM 175**”); e

(iv) quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre as Cotas ofertadas e a Oferta, em si, poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, por meio do endereço e formas de contato constantes na seção “*Identificação das Pessoas Envolvidas*” do Prospecto, bem como por meio da CVM, cujas formas de contato estão descritas na seção “*Cronograma*” do Prospecto.

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2024.

FELIPE ANDREU  
SILVA:36466768848

Digitally signed by FELIPE  
ANDREU SILVA:36466768848  
Date: 2024.10.31 14:41:54  
-03'00'

REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2024.10.31 14:42:36 -03'00'

---

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO V**

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 16ª EMISSÃO

## FII Hotel Maxinvest



Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

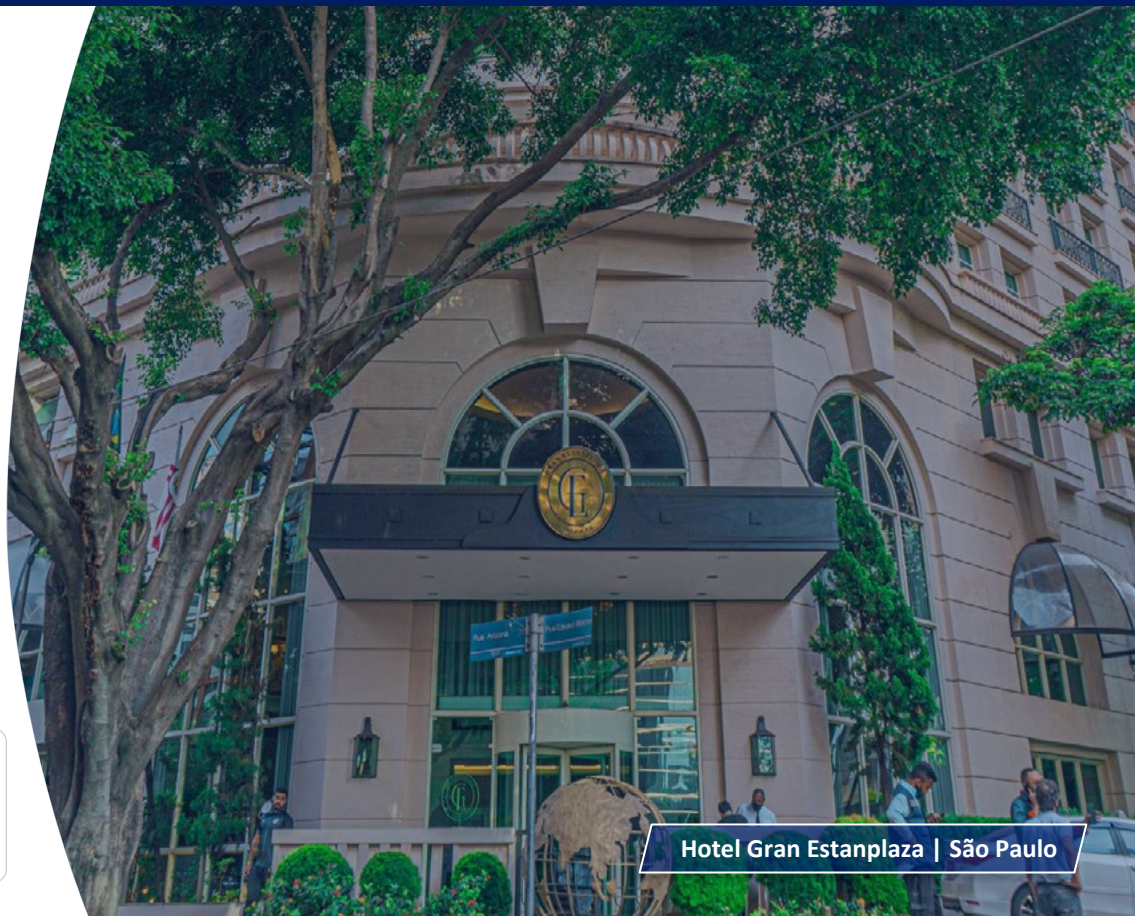
Segmento ANBIMA: Hotel



ADMINISTRADORA, GESTORA E  
COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



Hotel Gran Estanzplaza | São Paulo

## Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pelo BTG Pactual (“BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., inscrita no CNP sob o nº 46.482.072/0001-13”), sendo de sua única e exclusiva propriedade, não sendo permitida sua reprodução, cópia ou redistribuição para terceiros, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito do BTG Pactual. Todas as informações e opiniões aqui contidas foram elaboradas dentro do contexto e conjuntura do momento de sua edição e estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio. Informações adicionais/atualizadas sobre a BTG Pactual e/ou sobre os fundos de investimento sob sua gestão poderão ser disponibilizadas mediante solicitação e/ou diretamente no website dos distribuidores dos fundos.

Esta apresentação não caracteriza e não deve ser entendida como uma recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, material promocional, participação em qualquer estratégia de negócio, solicitação/oferta/esforço de venda ou distribuição de cotas dos fundos de investimento aqui indicados. O BTG Pactual não realiza a distribuição de cotas dos fundos de investimento sob sua gestão e o investidor interessado deve iniciar relacionamento e/ou direcionar sua intenção de investimento junto aos distribuidores/plataformas aplicáveis.

Esta apresentação não configura promessa ou compromisso do BTG Pactual de realizar operações ou estruturar veículos de investimento porventura indicados, não constituindo assessoria ou consultoria jurídica, contábil, regulatória, fiscal ou de qualquer outra natureza em relação às alternativas de investimento e/ou assuntos diversos aqui tratados.

Esta apresentação tem caráter meramente informativo acerca do BTG Pactual e respectivas estratégias de gestão de recursos não consideram objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada investidor, além de não conter todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir em um fundo de investimento. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e demais documentos do fundo antes de investir. O investidor deve sempre se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados para opinar e decidir sobre os investimentos que melhor se enquadram em seu perfil, levando em consideração sobretudo os riscos e custos aplicáveis. Fundos de investimento mencionados neste documento podem utilizar estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, do custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não há qualquer promessa ou garantia de performance, sendo que eventual referência de rentabilidade passada ou histórica não representa garantia de rentabilidade futura. O BTG Pactual não se responsabiliza por decisões, atos ou omissões do investidor ou de profissionais por ele consultados e/ou contratados.

O BTG Pactual não se responsabiliza pela exatidão ou completude das informações contidas nesta apresentação. As opiniões, estimativas, estratégias e visões de investimento eventualmente expressas neste documento constituem o juízo dos membros da nossa equipe de investimentos e estrategistas de investimento com base nas condições de mercado aplicáveis no momento de sua edição, estando sujeitas a alterações sem aviso prévio e podendo divergir daquelas expressas para outros fins ou em outros contextos. Algumas das informações aqui contidas podem ter sido obtidas de fontes de mercado. Mesmo com todo o cuidado em sua coleta e manuseio, o BTG Pactual não se responsabiliza pela publicação acidental de dados incorretos, ou por quaisquer outros erros, omissões ou pelo uso das informações contidas nesta apresentação.

## Agenda

- 1 OFERTA HTMX11
- 2 VISÃO GERAL DO FUNDO
- 3 TESE DE INVESTIMENTO
- 4 TERMOS E CRONOGRAMA DA OFERTA
- 5 GESTORA BTG PACTUAL
- 6 FATORES DE RISCO



Hotel Blue Tree Faria Lima | São Paulo

# 1 OFERTA HTMX11



**Preço de  
Subscrição**  
R\$ 150,66  
por cota



**Volume da  
Oferta**  
R\$ 250.000.021,50  
+ lote adicional de 25%



**Aplicação Mínima**  
1 cota



**Ambiente de  
Negociação**  
Bolsa de Valores da  
B3



**Taxa de Administração  
e Remuneração do  
Gestor<sup>(1)</sup>**  
0,70% a.a.

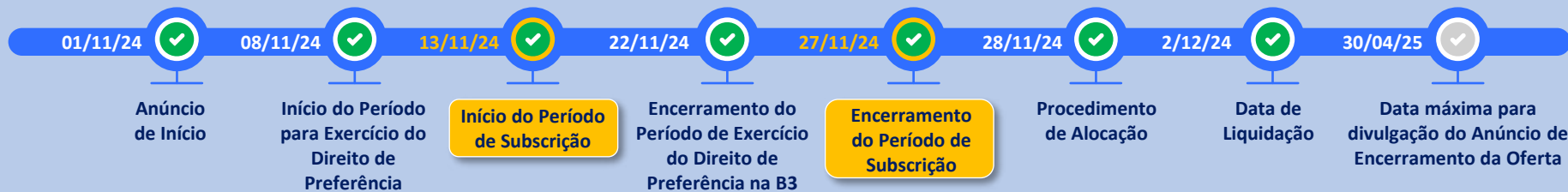


**Taxa de Consultoria<sup>(2)</sup>**  
0,30% a.a.



**Taxa de Performance<sup>(3)</sup>**  
20,0%  
sobre ganho de capital  
acima da inflação.

## CRONOGRAMA RESUMIDO<sup>(4)</sup>



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Taxa de administração de 0,5% sobre o total de ativos e Taxa de Consultoria de 0,2% sobre o patrimônio líquido; (2) sobre o valor de laudo dos imóveis (3) 20% sobre o lucro na venda de imóveis – calculado sobre a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição corrigido pelo IPCA/IBGE; (4) Para mais informações verificar o cronograma completo da oferta.

2

## Visão Geral do Fundo: Portfólio Atual pré-emissão

Hotéis localizados nas principais regiões da cidade de São Paulo, administrados por bandeiras hoteleiras reconhecidas

Hotel  
Maxinvest  
HTMX11

**R\$ 202,5 mm**

Patrimônio Líquido <sup>(1)</sup>

**457**

Quartos (UHs)

**21**

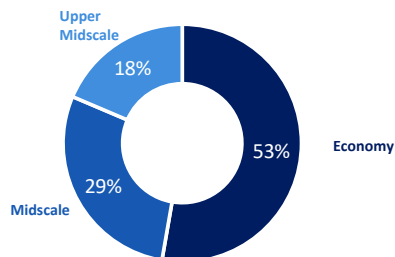
Hotéis

**528**

Unidades hoteleiras vendidas  
no ciclo de desinvestimento

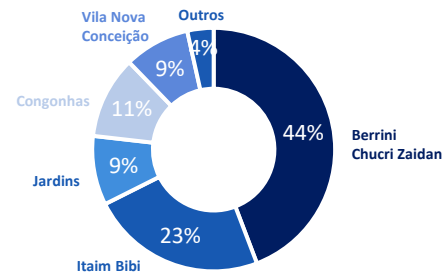
### Segmento

por quarto



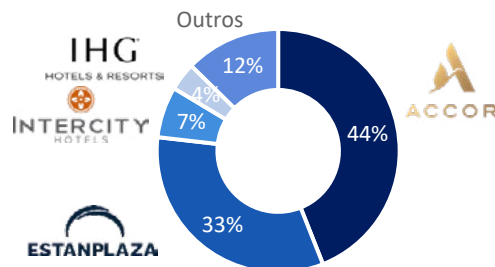
### Região

por quarto



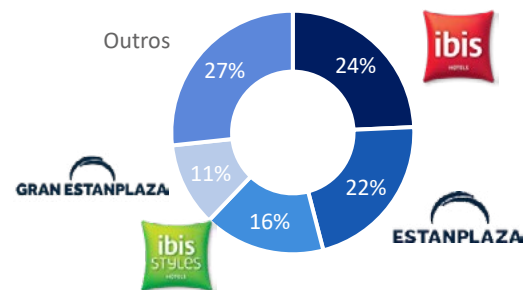
### Administradora

por quarto



### Bandeira

por quarto

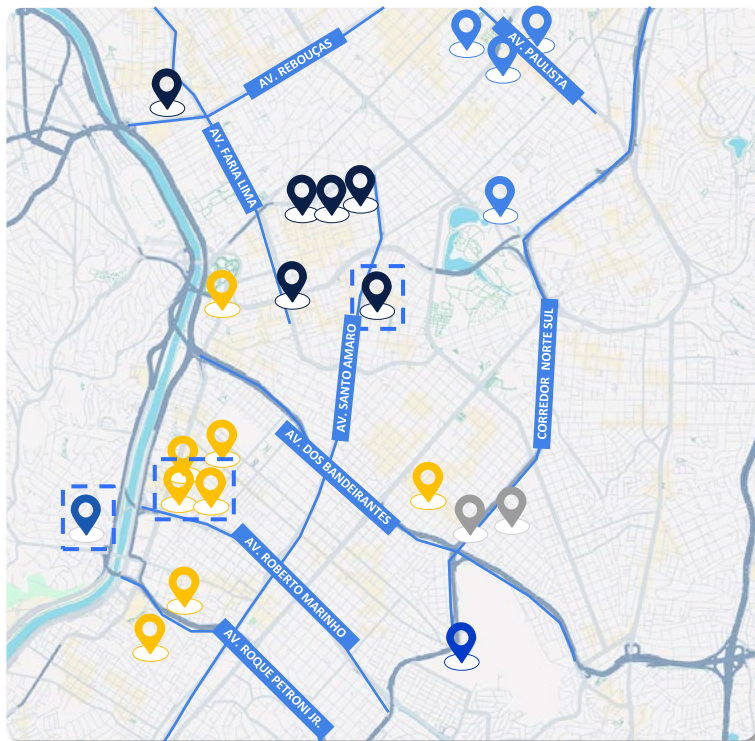


Fonte: Relatório Gerencial set/2024 HTMX11. Notas: (1) <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/8dd2cd49-a345-4a8e-a72a-31bb2245fa4e/788512d4-f68c-9b54-57e6-de201968b5a6?origin=1>

2

## Visão Geral do Fundo: Localização do Portfólio

Hotéis localizados nas principais regiões da cidade de São Paulo, administrados por bandeiras hoteleiras reconhecidas<sup>(1)</sup>



- Berrini - Chucri Zaidan**
  - Ibis São Paulo Morumbi
  - Estanzapla Funchal
  - Estanzapla Berrini
  - Estanzapla Internacional
  - Estanzapla Nações Unidas
  - Intercity Premium Nações Unidas
  - Ibis Budget Morumbi
- Itaim Bibi & Vila Nova Conceição**
  - Ibis Styles Faria Lima
  - Blue Tree Faria Lima
  - Meliá Jardim Europa
  - Staybridge Suites São Paulo
  - Innside by Meliá São Paulo Iguatemi
  - Ibis São Paulo Ibirapuera
- Jardins**
  - Intercity Paulista
  - Ibis Budget Jardins
  - Ibis Paulista
  - Ibis Budget Paulista
- Moema**
  - Estanzapla Ibirapuera
  - Intercity Premium Ibirapuera
- Morumbi**
  - Novotel Morumbi
- Congonhas**
  - Ibis São Paulo Congonhas

Ativos Adquiridos na Nova Emissão

Fonte: Relatório Gerencial set/2024 HTMX11. Notas: (1) <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/8dd2cd49-a345-4a8e-a72a-31bb2245fa4e/788512d4-f68c-9b54-57e6-de201968b5a6?origin=1>

2

## Tese de Investimento: Histórico da Gestão

Ativismo na negociação de unidades hoteleiras

Principais  
destaques



985

Quartos comprados



528

Quartos vendidos



100%

São Paulo/SP



17,1x

Múltiplo Venda  
528 quartos | 5,8% cap



72,9%

Ganho de Capital  
Transações de 2023



8,3x

Múltiplo Compra  
Pipeline oferta | 12,0% cap

Linha do tempo com transações

2007

Staybridge Suites



Itaim Bibi  
São Paulo/SP

Número de chaves: 14  
Participação: 6,5%

2010

INNSide São Paulo Iguatemi



Itaim Bibi  
São Paulo/SP

Número de chaves: 9  
Participação: 4,4%

2016

Ibis Styles Faria Lima



Pinheiros  
São Paulo/SP

Número de chaves: 74  
Participação: 41,4%

Gran Estanplaza



Cidade Monções  
São Paulo/SP

Número de chaves: 51  
Participação: 24,4%

Estanplaza Funchal



Vila Olímpia  
São Paulo/SP

Número de chaves: 22  
Participação: 13,2%

2022

Ibis Congonhas



Vila Congonhas  
São Paulo/SP

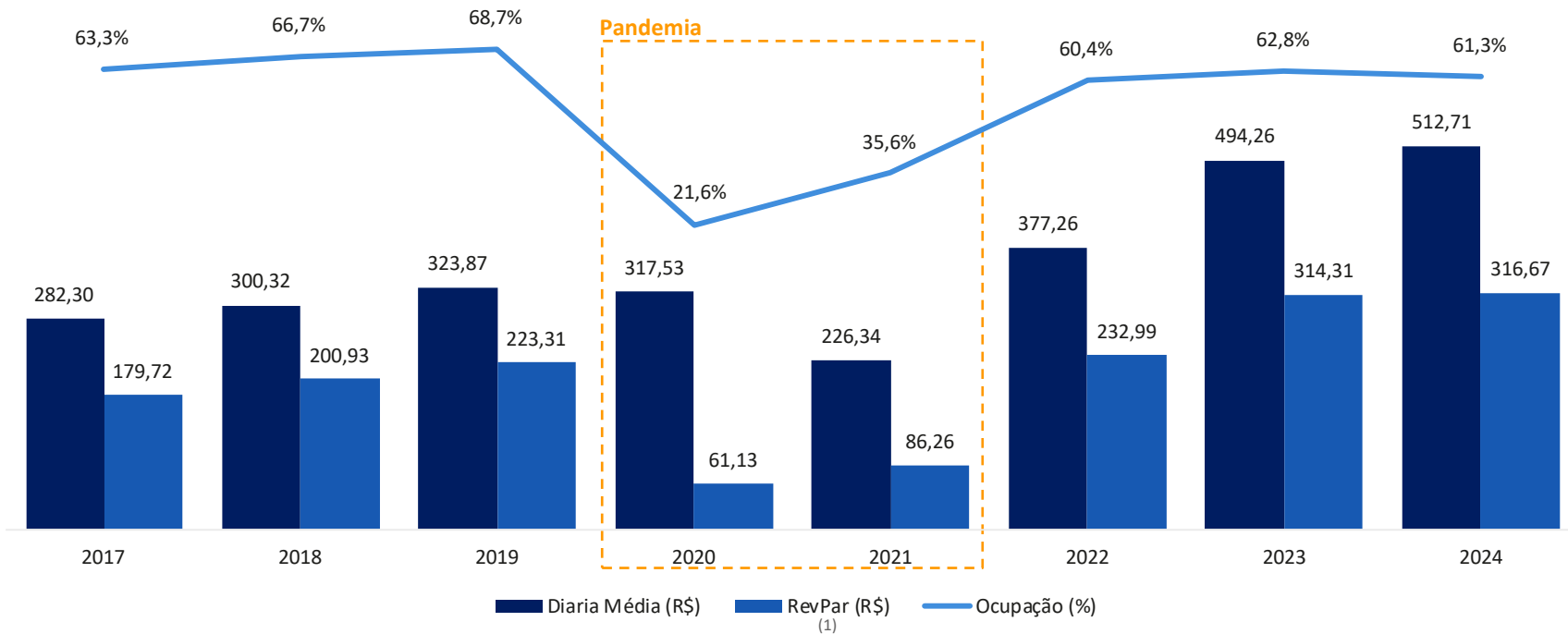
Número de chaves: 50  
Participação: 12,8%

O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Nota: (1) ABL Própria

2

## Visão Geral do Fundo: Desempenho Hoteleiro

Setor apresentou recuperação real no período pós-pandemia<sup>(2)</sup>



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) RevPAR (Receita por Quarto Disponível) mede o desempenho de hotéis, calculado pela receita total de quartos dividida pelos quartos disponíveis ou multiplicando a ocupação pela diária média; (2) Em base de análise a partir de dados incluídos em <https://abihs.com.br/2024/06/18/resultado-da-pesquisa-do-desempenho-hotelaria-paulista-setembro24/>

## 3 Tese de Investimento

Adquirir imóveis em momentos anticíclicos com abordagem holística<sup>(1)</sup>

Hotel  
Maxinvest  
HTMX11

btg pactua

hotelinvest

A

### Setor Hoteleiro:

Oportunidade no segmento hoteleiro, que apresenta uma **continua recuperação pós-pandemia**, com ativos do fundo localizados nos eixos comerciais em um dos principais mercados do país<sup>(1)</sup>

C

### Rentabilidade entregue:

O fundo acumulou um **retorno total de 171% desde a última emissão<sup>(2)</sup>**, oferecendo uma **margem expressiva** para seus acionistas em comparação com os principais índices de mercado (15,5% IFIX e 13,0% CDI bruto IR)<sup>(5)</sup>

B

### Gestores referência no mercado:

A Gestão atua ativamente com o **maior portfólio de hotéis do país**, composto por **57 hotéis e +4,2 mil quartos**, operando por meio de 2 FIs especializados no segmento<sup>(3)</sup>

D

### Pipeline promissor:

Pipeline de até 589 quartos em 4 hotéis no principal eixo de SP/SP. Os ativos base da oferta representam **acréscimo potencial na renda recorrente em ~13,0%** e **apreciação patrimonial de ~50% frente ao custo<sup>(4)</sup>**

As informações contidas nesse trecho tratam-se de opinião do Gestor. Não há garantias de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do gestor

Fonte: BTG Pactual. Notas: (1) Em base de análise a partir de dados incluídos em <https://abihsp.com.br/2024/06/18/resultado-da-pesquisa-do-desempenho-hotelaria-paulista-setembro24/>; (2) O retorno total considera valorização da cota e distribuição de rendimentos entre o período de 16 de agosto de 2022 a 30 de setembro de 2024;

(3) <https://pipelinevalor.globo.com/negocios/noticia/btg-compra-os-18-imoveis-da-accor-por-r-17-bilhao-incluindo-fairmont-e-ibis.ghtml>; (4) O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.; (5) CDI, IBOVESPA, e IFIX.

3

A

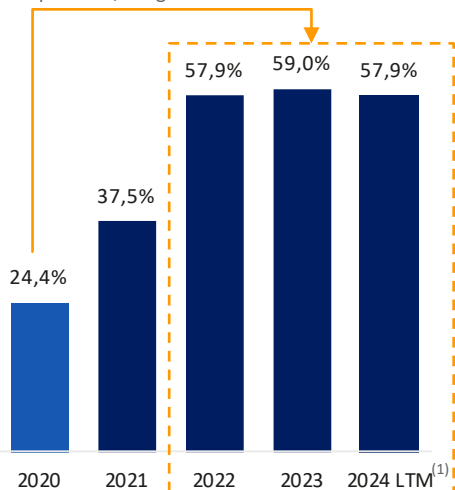
## Tese de Investimento: Ciclo de Recuperação do Setor

Perspectiva do mercado hoteleiro: aumento considerável no valor médio das diárias e recuperação das taxas de ocupação no pós-pandemia<sup>(3)</sup>

### Recuperação na taxa de ocupação de hotéis no pós-pandemia....

Ocupação Média Anual em São Paulo (%)<sup>(3)</sup>

Média últimos dos 3 anos 2,4x maior que 2020, atingindo **estabilidade**

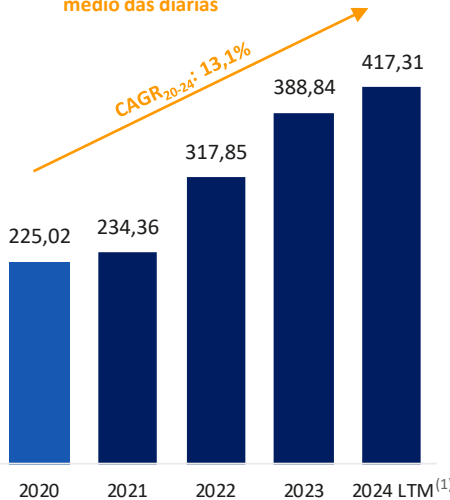


### ...viabilizando uma correção nos valores de diária média...

Diária Média Anual em São Paulo (R\$)<sup>(3)</sup>

Ganho Real de 5,6% a.a. no valor médio das diárias

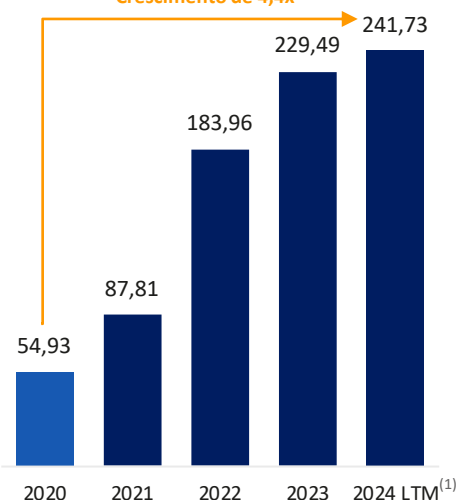
CAGR<sub>20-24</sub>: 13,1%



### ...e uma elevação do RevPar<sup>(3)</sup> aos maiores níveis dos últimos anos

RevPar<sup>(2)</sup> Médio Anual em São Paulo (R\$)<sup>(3)</sup>

Crescimento de 4,4x



Fonte: ABIH-SP; Notas: (1) LTM (Últimos Doze Meses): Refere-se ao período de setembro de 2023 a setembro de 2024; (2) RevPAR (Receita por Quarto Disponível) mede o desempenho de hotéis, calculado pela receita total de quartos dividida pelos quartos disponíveis ou multiplicando a ocupação pela diária média; (3) <https://abihsp.com.br/2024/06/18/resultado-da-pesquisa-do-desempenho-hotelaria-paulista-setembro24/>

3

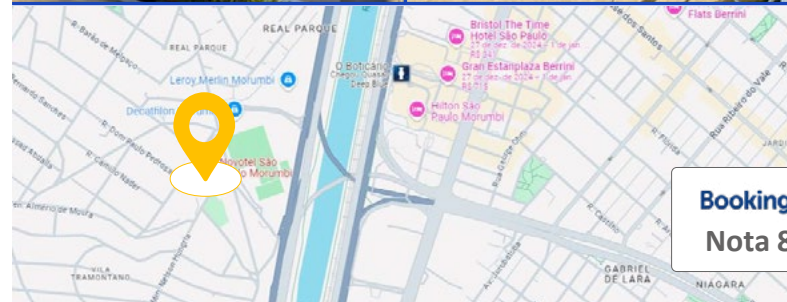
## Tese de Investimento: Novotel Morumbi

Aquisição de 189 quartos em hotel premium, próximo a Chucri Zaidan e ao Estádio do Morumbi

### Histórico

<b>Destinação dos Recursos</b>	Aquisição de 189 unidades do Hotel Novotel Morumbi
<b>Unidades Empreendimento</b>	189 Unidades
<b>Operador Hoteleiro</b>	Novotel
<b>Vencimento do Contrato da Operação Hoteleira</b>	2041
<b>Diária Média – Média 2024</b>	R\$ 681,76
<b>Ocupação – Média 2024</b>	75,4%
<b>RevPar – Média 2024</b>	R\$ 515,09

### O Hotel



**Booking.com**  
Nota 8,9<sup>(1)</sup>

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, Booking. Notas: (1) <https://www.booking.com/hotel/br/novotel-morumbi.pt.br.html?aid=356980&label=geo235ic>

1FCasofEIRbm92bzhvdGVslW1vcnVYmllVgDaCJAGQYAS24ARRIAQYAQHoAQH4AQKIAGGAgQ4AofPIBkGwAlBqkMGV1YTYyMjQ1NDkYTC4WVlYFJ2AlF4AIB8sid=9aedea952f94017a3290f4921047c4d&all\_sr\_blocks=1764904\_114148721\_2\_42\_0;checkin=2025-02-02;checkout=2025-02-08;dest\_id=671824;dest\_type=city;dist=0;group\_adults=2;group\_children=0;hpos=1;highlighted\_blocks=1764904\_114148721\_2\_42\_0;no\_rooms=1;req\_adults=2;req\_children=0;room1=4%A%2CAs;sb\_price\_type=total;sr\_order=popularity;sr\_pri\_blocks=1764904\_114148721\_2\_42\_0\_471000;reproch=1730307985;srpvid=35c97844103d0d12;type=total;ucfs=18. As informações contidas nesse trecho tratam-se de estudos realizados pelo Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações

3

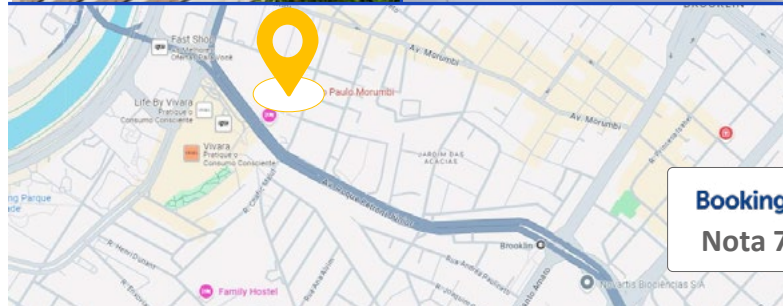
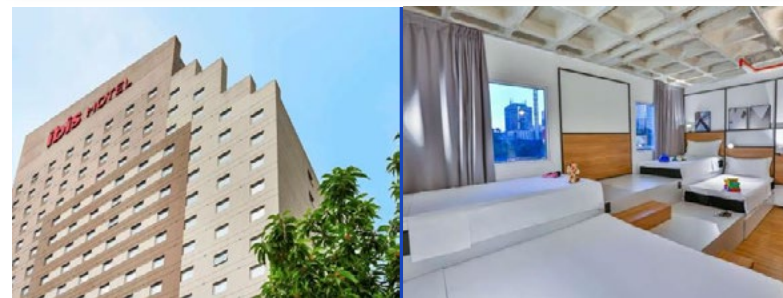
## Tese de Investimento: Ibis Morumbi

Aquisição de 230 quartos às regiões comerciais da Berrini e Churri Zaidan, além de shoppings como Morumbi e Market Place

### Histórico

<b>Destinação dos Recursos</b>	Aquisição de 230 unidades do Ibis Morumbi
<b>Unidades Empreendimento</b>	378 Unidades
<b>Operador Hoteleiro</b>	Novotel
<b>Vencimento do Contrato da Operação Hoteleira</b>	2032
<b>Diária Média – Média 2024</b>	R\$ 483,84
<b>Ocupação – Média 2024</b>	59,7%
<b>RevPar – Média 2024</b>	R\$ 291,63

### O Hotel



Fonte: BTG Pactua Gestora de Recursos, Booking. Notas: (1) [12](https://www.booking.com/hotel/br/ibis-sao-paulo-morumbi.pt-br.html?label=goog-235jc-1DCAsoEIWwWjpcv1z1W8tcGE1bG8tbW5ydW1iaUgtWANoIlgBAZgBlBzBF8gBONgBAzBAfgBAogCAagCA7gCZ8jBQBAAgHSAIRIYYWzq2ZCl1YmM4LTRhNGEYjA1YS1hODU3NjZkYTYFYmByAgTgAgE&sid=9aede4952f94017a3290f4921047c4d&aid=356980&ucfs=1&a_rphpl=1&checkin=2025-02-02&checkout=2025-02-08&dest_id=671824&dest_type=city&group_adults=2&req_adults=2&no_rooms=1&group_children=0&req_children=0&hpos=1&hapos=1&sr_order=popularity&srpvid=4866787e14300f1&repopch=1730308084&all_sr_blocks=185001105_94628931_2_42_0&highlighted_blocks=185001105_94628931_2_42_08&matching_block_id=185001105_94628931_2_42_0&sr_pri_blocks=185001105_94628931_2_42_0_2646008&from_sustainable_property_v=1&from=searchresults. As informações contidas nesse trecho tratam-se de estudos realizados pelo Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações</p>
</div>
<div data-bbox=)

3

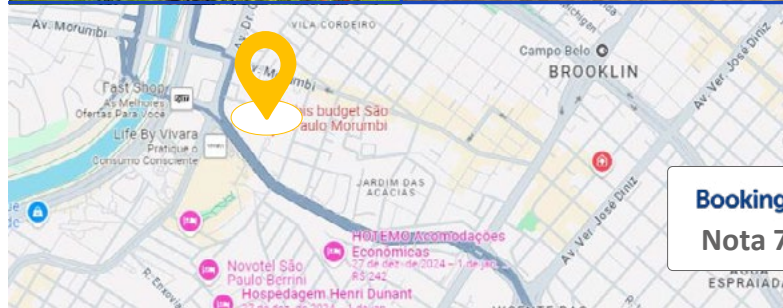
## Tese de Investimento: Ibis Budget Morumbi

Aquisição de 30 quartos em hotel próximo às regiões comerciais da Berrini e Chucri Zaidan, além de shoppings como Morumbi e Market Place

### Histórico

<b>Destinação dos Recursos</b>	Aquisição de 30 unidades do Ibis Budget Morumbi
<b>Unidades Empreendimento</b>	375 Unidades
<b>Operador Hoteleiro</b>	Novotel
<b>Vencimento do Contrato da Operação Hoteleira</b>	2032
<b>Diária Média – Média 2024</b>	R\$ 396,54
<b>Ocupação – Média 2024</b>	58,0%
<b>RevPar – Média 2024</b>	R\$ 233,91

### O Hotel



**Booking.com**  
Nota 7,2<sup>(1)</sup>

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, Booking. Notas: (1) [13](https://www.booking.com/hotel/br/ibis-budget-sao-paulo-morumbi-gt-br.html?label=ggg235je-1dCaSoIEldvJpcy1idWRnZXQrZ2FuYXBhdWwvLW1vcnVtYmILVgDaCCIAQGYAS24ARFIAQzYADPQAQHAQKAgGAgO4AqLRibkGWAIB0gkODc3ODQ0ZjQ0N2wZC00MDYyLTkzYU00OQYzBjOTFmMjUyZjAIE4AIB8sid+9aede4952f94017a3290f4921047c4d8aid+356980&ucfs=1&arpphl=1&checkin=2025-02-02&checkout=2025-02-08&dest_id=671824&dest_type=city&group_adults=2&req_adults=2&no_rooms=1&group_children=0&req_children=0&hpos=1&hapos=1&sr_order=popularity&srpvid=88ec78d1ee11c48sreproch=1730308263&all_sr_blocks=231122903_100039455_2_2_0_08highlighted_blocks=231122903_100039455_2_2_0_08matching_block_id=231122903_100039455_2_2_0_08sr_pri_blocks=231122903_100039455_2_2_0_205200&from_sustainable_operity_sr=1&from=searchresults. As informações contidas nesse trecho tratam-se de estudos realizados pelo Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações</p>
</div>
<div data-bbox=)

3

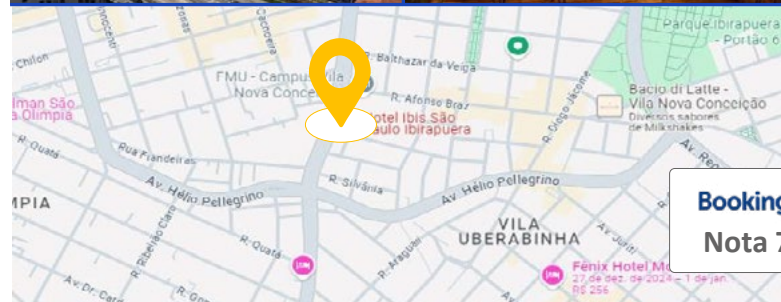
# Tese de Investimento: Ibis Ibirapuera

Aquisição de 140 unidades em área nobre da cidade

## Histórico

<b>Destinação dos Recursos</b>	Aquisição de até 140 unidades do Ibis Ibirapuera
<b>Unidades Empreendimento</b>	364 Unidades
<b>Operador Hoteleiro</b>	Novotel
<b>Vencimento do Contrato da Operação Hoteleira</b>	2032
<b>Diária Média – Média 2024</b>	R\$ 384,78
<b>Ocupação – Média 2024</b>	63,8%
<b>RevPar – Média 2024</b>	R\$ 247,12

## O Hotel



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, Booking. Notas: (1) [14](https://www.booking.com/hotel/br/ibis-sao-paulo-ibirapuera-pt-br.html?label=ggp235jc-1DCAsoEIzaWJpcy12YW8tcGF1bG8taWJpcmfWdWVvYUgtWANoIlgBAZgBlbgBF8gBDNgBA-gBAlgBAogCAagCA7gCjNKiuQbAagHSAIQ2NDc5YWwMID0MzmlTQ3ZTQ1YTYyNCl1YzRlZmHYTFkMzTYAgTgAge&sid=9aede4952f94017a3290f4921047c4d&aid=356980&ucfs=1&arphpl=1&checkin=2025-02-02&checkout=2025-02-08&dest_id=671824&dest_type=city&group_adults=2&req_adults=2&no_rooms=1&group_children=0&req_children=0&hpos=1&hapos=1&sr_order=popularity&srpvid=adca7907662d1285&reproch=1730308369&all_sr_blocks=225426101_98997320_2_42_08_highlighted_blocks=225426101_98997320_2_42_08&matching_block_id=225426101_98997320_2_42_08&sr_blocks=225426101_98997320_2_42_08_2362508&from_sustainable_pr-operty_sr=1&from=searchresults. As informações contidas nesse trecho tratam-se de estudos realizados pelo Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações</p>
</div>
<div data-bbox=)

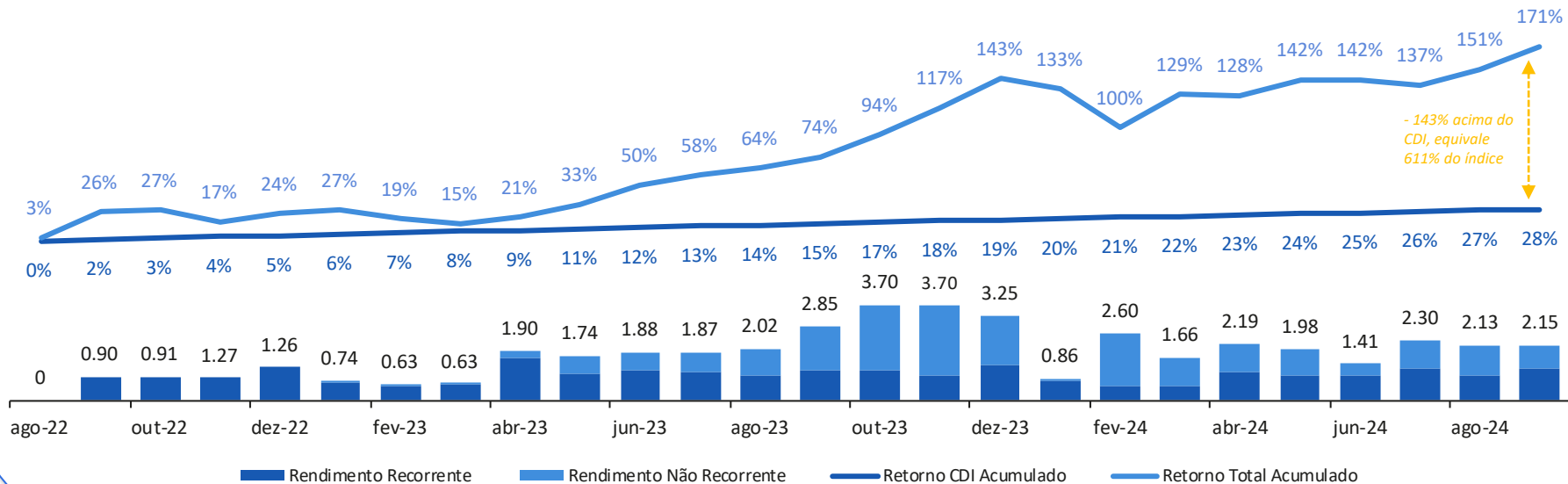
3

## Tese de Investimento: Rentabilidade Entrega

O Fundo entregou rentabilidade acima dos índices de mercado e ativos comparáveis<sup>(1)</sup>

### Rentabilidade Entrega (desde a 15ª emissão - 25 meses)<sup>(2)</sup>

(R\$/cota; %)



Fonte: Factset, BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Os índices comparados incluem CDI, Ibovespa e IFIX, enquanto os ativos incluem outros FIs de tijolo que compõem o IFIX (2) Data base: 22/10/2024; (3) O retorno total considera valorização da cota e distribuição de rendimentos entre o período de 16 de agosto de 2022 a 30 de setembro de 2024; (4) Factset, (5) Informações do RI dos fundos. As informações contidas nesse trecho tratam-se de opinião do Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do gestor. O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

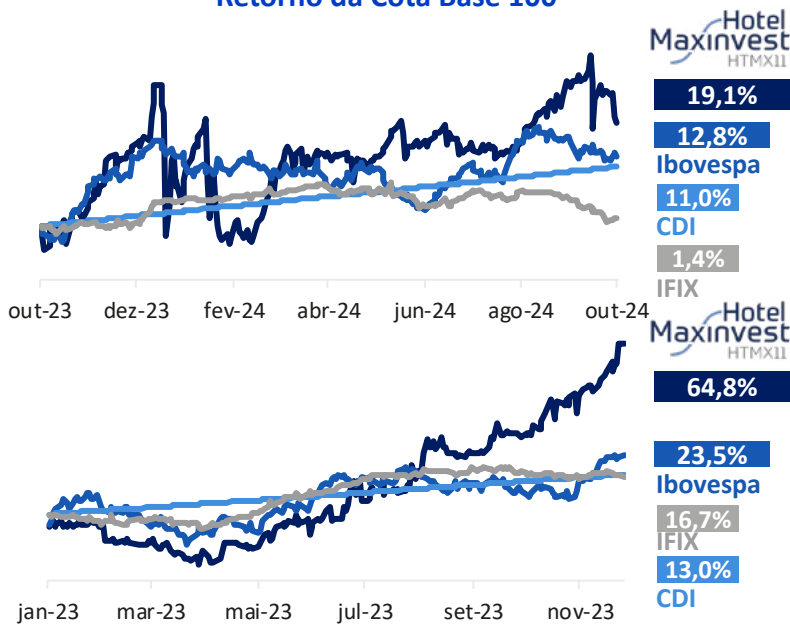
3

## Tese de Investimento: Rentabilidade Entregue

O Fundo entregou rentabilidade acima dos índices de mercado e ativos comparáveis<sup>(1)</sup>

As informações contidas nesse trecho tratam-se de opinião do Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do gestor. O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO, QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA. A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA, AOS INVESTIDORES, A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Retorno da Cota Base 100<sup>(2)(4)</sup>



Indicadores-Chave de FIIs de Tijolo<sup>(2)(4)(5)</sup>

FII	Retorno Total LTM	P/VP	Dividend Yield LTM
<b>1º</b> HTMX11	<b>43,96%</b>	<b>1,40x</b>	<b>15,15%</b>
Fundo 1	6,37%	0,93x	9,50%
Fundo 2	6,34%	0,99x	8,48%
Fundo 3	3,99%	0,88x	10,36%
Fundo 4	3,36%	0,96x	10,17%
Fundo 5	(0,72%)	0,77x	10,99%
Fundo 5	(4,11%)	0,80x	11,22%
Fundo 6	(8,62%)	0,50x	11,99%
<b>Média</b>	<b>6,32%</b>	<b>0,90x</b>	<b>10,98%</b>

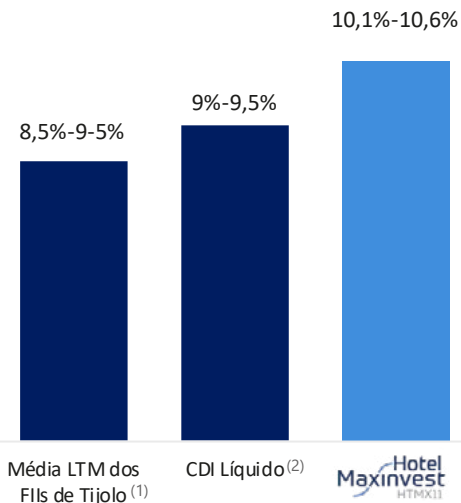
Fonte: Factset, BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Os índices comparados incluem CDI, Ibovespa e IFIX, enquanto os ativos incluem outros FIIs de tijolo que compõem o IFIX (2) Data base: 22/10/2024; (3) O retorno total considera valorização da cota e distribuição de rendimentos entre o período de 16 de agosto de 2022 a 30 de setembro de 2024; (4) Factset, (5) Informações do RI dos fundos;

3

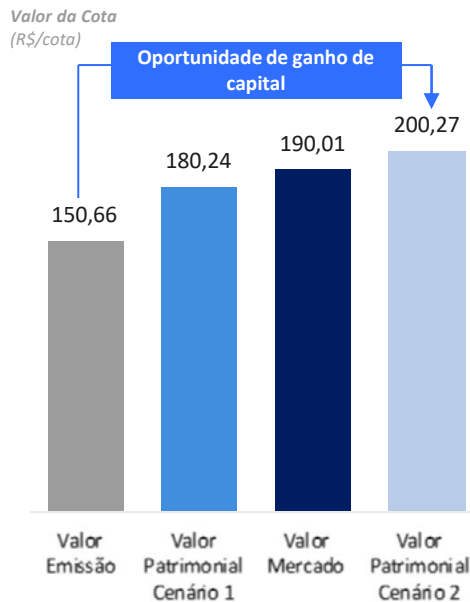
## Tese de Investimento: Rentabilidade Potencial

Projeção de retorno superior aos principais índices

### Dividend Yield Médio Prazo



### Ganho no Valor da Cota



### TIR em Diferentes Cenários

TIR Potencial	Mercado	Valor Patrimonial Cenário 1	Valor Patrimonial Cenário 2
12 meses	34,6%	28,5%	41,0%
24 meses	22,7%	19,8%	25,7%

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, Bacen. Notas: (1) Considera média de FIIs de Tijolo que compõe índice IFIX; (2) Considera o CDI projetado no Boletim Focus para 2025 e 2026, após aplicação da alíquota tributária de 20%; (3) Data base 30/10/2024. As informações contidas nesse trecho tratam-se de opinião do Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo (3) podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do gestor. O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA. AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## Reconhecimentos e Distinções do Fundo

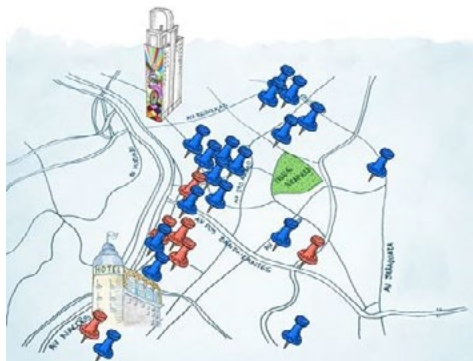
2017



### Prêmio Master Imobiliário<sup>(1)</sup>

Vencedor na Categoria Profissional - Soluções Financeiras

#### Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest



2019



### Prêmio InfoMoney IBMEC<sup>(2)</sup>

#### Fundo Hotel Maxinvest é vencedor do prêmio Infomoney-ibmec



Os melhores fundos imobiliários

	Retorno em 12 meses	Retorno em 36 meses
1º Hotel Maxinvest (HTMX11)	26,8%	132,9%

2023



### Maior Retorno B3<sup>(3)</sup>

#### Quanto renderam R\$ 10 mil nos FIs mais rentáveis de 2023? Veja simulação

Com dividend yield de 20%, o HTMX11 é o maior pagador entre os principais FIs do mercado

Quem investiu R\$ 10 mil no HTMX11 no último dia de 2022, por exemplo, embolsou aproximadamente R\$ 2.078 de dividendos em 2023. Confira a simulação com os 10 FIs mais rentáveis no período.

Ticker	Segmento	Dividend Yield – 12 meses (%)
HTMX11	Hotel	20,78

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) <https://www.premiomasterimobiliario.com.br/waUpload/imgcase-fi-hot00104072022120702.pdf>; (2) <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/os-fundos-imobiliarios-que-mais-renderam-nos-ultimos-3-anos-e-quais-ainda-valem-a-pena/>; (3) <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/fis-maiores-dividendos-2023/>

## Resumo da Tese de Investimento

As informações contidas nesse trecho tratam-se de opinião do Gestor. Não há garantias que as informações aqui indicadas não sofram alterações no curto ou longo prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do gestor.

- ✓ **Alinhamento Estratégico:** Pipeline representa uma **expansão da atual estratégia**, são 589 quartos distribuídos em 4 hotéis localizados na zona sul de São Paulo, seguindo a tese de compra de pacote oportunístico com desconto significativo a laudo
- ✓ **Aumento da Renda:** Cap rate do pipeline equivalente a ~12% a.a., gerando **acréscimo estimado em 13,0% na renda** recorrente da carteira atual
- ✓ **Valorização Patrimonial:** Pipeline apresenta potencial **valorização de ~50%** em relação cota patrimonial atual
- ✓ **Histórico vencedor:** retorno equivalente a **171% desde a última emissão** (vs. 28% CDI)
- ✓ **Dominância no setor:** BTG Pactual e HotelInvest são os gestores do **maior portfólio hoteleiro do Brasil, composto por 57 hotéis e cerca de 4,2 mil quartos em 8 estados**. Com **expertise operacional e parcerias estratégicas** com as principais bandeiras, os gestores estão focados em maximizar retornos aos investidores<sup>(1)</sup>

Notas: (1) <https://pipelinevalor.globo.com/negocios/noticia/btg-compra-os-18-imoveis-da-accor-por-r-17-bilhao-incluindo-fairmont-e-ibis.ghtml>

## Visão Geral da Oferta

### FII (HTMX11)

CNPJ nº 08.706.065/0001-69

- O Hotel Maxinvest (HTMX) investe em quartos de hotéis localizados na cidade de São Paulo, buscando gerar renda para seus cotistas por meio da valorização desses ativos e da distribuição de lucros provenientes da operação hoteleira
- HTMX11 é resultante de uma parceria entre a HotellInvest e o BTG Pactual
- As cotas do fundo são negociadas na Bolsa de Valores da B3

### Oferta

Resolução CVM nº 160

### Custódia

Banco BTG Pactual S.A.

### Volume Total

Inicialmente Até R\$ 250.000.021,50<sup>(2)</sup>

### Montante Mínimo

R\$ 25.000.000,00

### Taxa de Administração e Remuneração do Gestor

0,70% ao ano sobre o valor total de ativos

### Taxa de Consultoria

0,30% ao ano sobre o valor dos imóveis

### Gestão

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

### Ambiente de negociação

Bolsa de Valores da B3

### Preço de Subscrição

R\$ 150,66 por cota

### Tipo Anbima

FII Renda Gestão Ativa

### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

### Taxa de Performance

20% sobre o lucro na venda de imóveis<sup>(1)</sup>

### Consultor Imobiliário

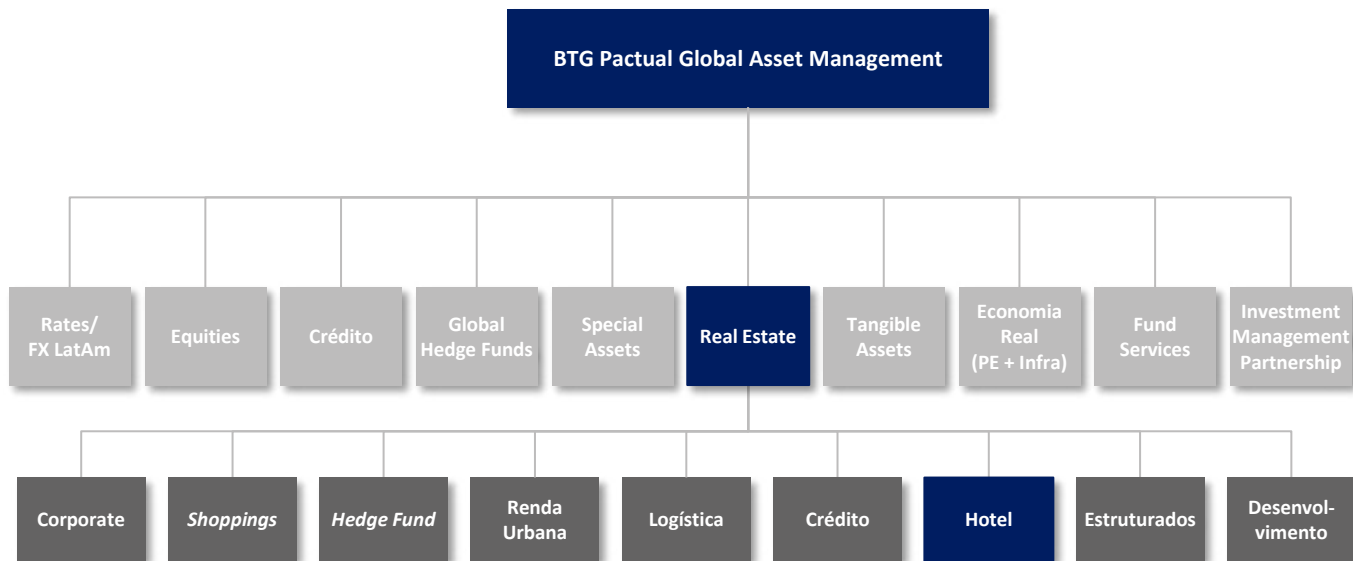
HotellInvest

Notas: (1) calculado sobre a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição corrigido pelo IPCA/IBGE

5

## BTG Pactual: Expertise Comprovada em Hotelaria

- A Gestora conta com uma **equipe especializado na área de Real Estate** com experiências complementares
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor superior a **R\$ 30 bilhões**



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos e Quantum. Notas: (1) <https://www.euromoney.com/artigo/2a3xho2hrpbkv8ievfhk/awards/awards-for-excellence/latin-americas-best-bank-2022-btg-pactual> (3) <https://www.premiomasterimobiliario.com.br/wa/upload/imgimgcasefii00127092021164251.pdf>; (4) <https://htmx.btgpactual.com/sobre-o-fundo/perfil-estrategia/> (5) <https://exame.com/invest/minhas-financas/itau-e-btg-sao-os-melhores-gestores-de-fundos-do-pais/>; (6) <https://www.fitchratings.com/research/pt/fund-asset-managers/fitch-affirms-btg-pactual-asset-managements-investment-management-quality-rating-at-excellent-26-07-2022>

Prêmio de melhor Banco de Investimento na América Latina<sup>(1)</sup>



TOP 3 FIIs Ranking - BCFF InfoMoney-Ibmec 2020<sup>(2)</sup>

InfoMoney

Prêmio Master Imobiliário Turnaround FII – BTLG<sup>(3)</sup>



Prêmio Master Imobiliário Soluções Financeiras – HTMX<sup>(4)</sup>



Melhor Gestor Especialista 2018 – BTG Pactual<sup>(5)</sup>



Fitch “Excelente”<sup>(6)</sup>



5

## BTG Pactual e HotelInvest: Expertise Comprovada em Hotelaria

Portfólio investido de ativos hoteleiros, distribuídos em oito estados e suas respectivas capitais



57

Hotéis<sup>(1)</sup>



4.195

Quartos (UHs)<sup>(1)</sup>



+R\$784 mm

Patrimônio Líquido Total dos Fundos<sup>(1)(3)(4)</sup>



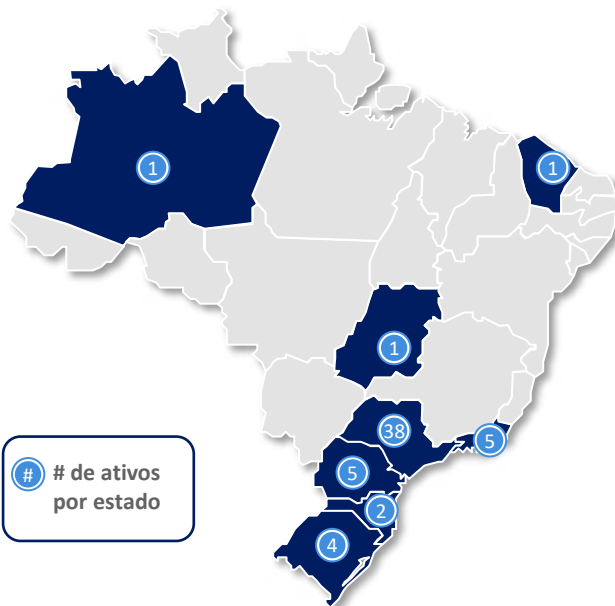
+R\$57 mm

Receita de Diárias dos Fundos – LTM<sup>(2)(3)(4)</sup>



~R\$25 mm

Receita em vendas de quartos dos fundos – LTM<sup>(2)(3)(4)</sup>



# de ativos por estado

Gestão do maior portfólio de hotéis do Brasil<sup>(5)</sup>

### Criação de Valor



A

Proprietário

- Supervisor operacional
- Gestão do Portfólio
- Gestão de Caixa e Liquidez

B

Administradora

- Gestão Operacional
- Funcionários
- Governança

C

Bandeira

- Brand Standards
- Budget
- Manutenção

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Data base out/24; (2) LTM (Últimos Doze Meses): Refere-se ao período de outubro de 2023 a setembro de 2024; (3) HTMX11 e BTH11; (4) [https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=749502&cvm=true](https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/8dd2cd49-a345-4a8e-a72a-31bb2245fa4e/788512d4-f68c-9b54-57e6-de201968b5a6?origin=1https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=749502&cvm=true)

5

## Lideranças de Real Estate



Allan Hadid

Managing Partner - Chairman of Real Estate  
**+26 anos** de experiência



Michel Wurman

Managing Partner - Real Estate  
**+25 anos** de experiência



Fernando Crestana

Associate Partner - Illiquid  
**+18 anos** de experiência

Experiências  
Selecionadas



GP Investments



Latinvest Asset  
Management



Latintech  
Capital



RIO BRAVC

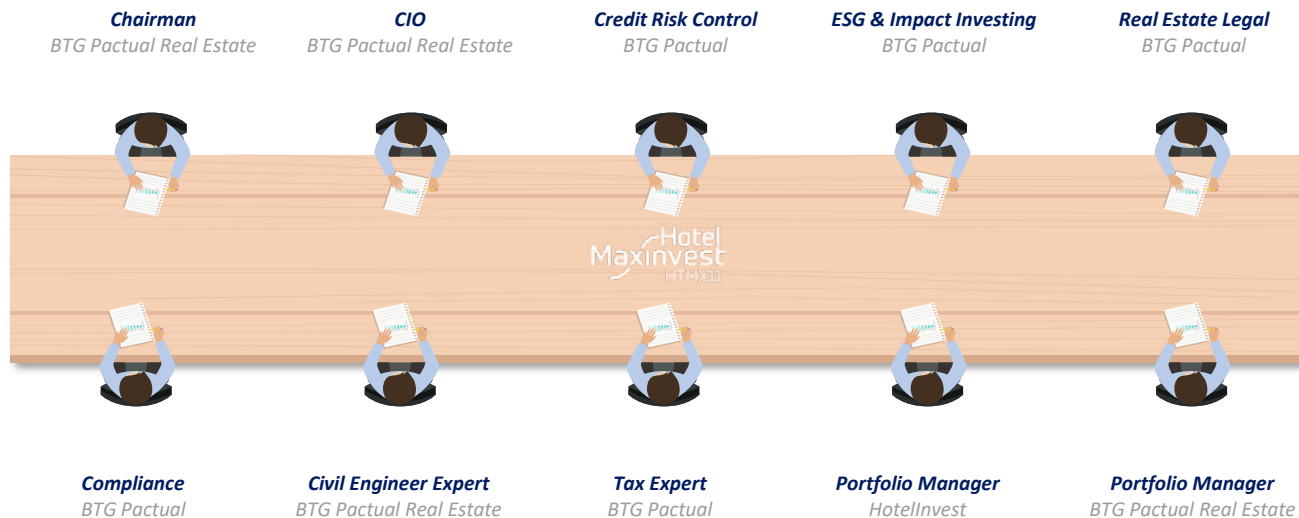


Formação



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.

## Comitê de Investimento



### Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas e aprovadas por comitê com longa experiência nos mercados financeiro, crédito e imobiliário.

### Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas.

### Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto).

## Resultado do Estudo de Viabilidade

	Pré-Emissão	Pós-Emissão <sup>(1)</sup>
Valor Patrimonial (R\$, Cota)	133,77	200,27
Número de Cotas	1.504.335	3.226.809
Valor Patrimonial (R\$, Fundo)	201.235.072	646.218.263
<b>Dividend Yield Projetado</b>	<b>13,8%</b>	<b>8,5%</b>

Nota: (1) Informações consideram a distribuição do Montante Inicial da Oferta. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ DISPONÍVEL NO PROSPECTO



# Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 01 de novembro de 2024.

Allan Hadid  
Procurador

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VI**

INFORME ANUAL DO FUNDO

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FII HOTEL MAXINVEST	<b>CNPJ do Fundo:</b>	08.706.065/0001-69
<b>Data de Funcionamento:</b>	13/02/2007	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRHMTXCTF000	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.504.334,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Hotel <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	09/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	09.631.542/0001-37	AV BRIG FARIA LIMA, 3477, 14 AND - PARTE - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-133	(11) 25269958
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA	61.366.936/-	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909 - Torre Norte, São Paulo, SP, Brazil	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 32629600
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	Ibis Ibirapuera	Renda	12.837.296,00	Capital
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			

5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	Blue Tree Faria Lima	5.846.501,51	SIM 24,31%
	Estanplaza Berrini	9.444.538,19	SIM 53,60%
	Estanplaza Funchal	9.225.332,33	SIM -16,28%
	Estanplaza Ibirapuera	7.329.114,99	SIM -34,69%
	Estanplaza International	12.981.826,52	SIM 12,33%
	Estanplaza Nacoes Unidas	5.803.026,46	SIM -80,05%
	Gran Estanplaza	19.740.904,80	SIM 58,14%
	Ibis Budget Jardins	5.231.315,65	SIM 12,43%
	Ibis Budget Paulista	5.173.944,88	SIM -84,70%
	Ibis Congonhas	27.867.162,58	SIM 11,30%
	Ibis Sao Paulo Paulista	5.338.211,57	SIM -79,45%
	Ibis Styles Faria Lima	13.126.739,46	SIM 356,78%
	Innside by Melia Sao Paulo Iguatemi	5.719.981,67	SIM 35,89%
	Intercity Nacoes Unidas	5.230.290,47	SIM 29,04%
	Intercity Paulista	18.374.374,85	SIM 625,61%
	Intercity Premium Ibirapuera	4.883.291,00	SIM -81,34%
	Melia Jardim Europa	4.746.840,42	SIM 23,30%
	Staybridge Suites Sao Paulo	6.603.283,95	SIM 68,01%
	Wyndham Sao Paulo Paulista - TRIP	7.424.776,86	SIM -27,29%
6.1	<b>Crerios utilizados na referida avaliao</b>		
	O valor justo reflete as condies de mercado no momento de sua aferio, sendo suportado por: i) laudo de avaliao, realizado por empresa especializada, que e elaborado por meio de utilizao de tcnicas de avaliao, sendo considerados mtodos e premissas que se baseiam nas condies de mercado; ou ii) valor das transaes de aquisio ocorridas prximas a data base;		
7.	<b>Relao de processos judiciais, no sigilosos e relevantes</b>		
	No possui informao apresentada.		
8.	<b>Relao de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurdicas semelhantes, no sigilosos e relevantes</b>		
	No possui informao apresentada.		
9.	<b>Anlise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	No possui informao apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereos (fsico ou eletrnico) nos quais os documentos relativos a assembleia geral estarao a disposio dos cotistas para anlise:</b>		
	<p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereo abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP  Documentos relativos à Assembleia Geral estarao disponveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereos eletrnicos abaixo:  <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a>  <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p> <p>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereo abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP  Documentos relativos à Assembleia Geral estarao disponveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereos eletrnicos abaixo:  <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a>  <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>		
10.2	<b>Indicao dos meios de comunicao disponibilizados aos cotistas para (i) a incluso de matrias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes as deliberacoes propostas; (ii) solicitao de lista de endereos fsicos e eletrnicos dos demais cotistas para envio de pedido pblico de procao.</b>		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereo de e-mail abaixo para solicitaes referentes as assembleias bem como dvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a>		
10.3	<b>Descriao das regras e procedimentos aplicaveis a participao dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovao da qualidade de cotista e representao de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizao de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participao a distncia e envio de comunicao escrita ou eletrnica de voto.</b>		
	<p>i – Quanto as formalidades exigidas para a comprovao da qualidade de cotista e representao de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instruo CVM 472, somente poderao votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depsito das cotas na data de convocao da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construidos ha menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificao/representao sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Fsicas: copia de um documento de identificao, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurdicas: Copia do ultimo estatuto ou contrato social consolidado e da documentao societaria outorgando poderes de representao ao(s) signatario(s) da declarao referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Copia autenticada do ultimo regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, alem da documentao societaria outorgando poderes de representao (ata de eleio dos diretores e/ou procao com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador devera encaminhar, tambem, a respectiva procao com firma reconhecida, lavrada ha menos de 1 (um) ano, outorgando poderes especificos para a pratica do ato. ii - Quando previsto em regulamento, e possivel a realizao de consultas formais. Tais Consultas sao realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, atraves dos endereos de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao servico de escrituracao de cotas do Fundo para os Cotistas que no tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constara exposio do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestao do voto, prazo para apurao dos votos e orientao sobre o envio da manifestao, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representao. Alem disso, segue anexa a Consulta Formal uma carta resposta modelo</p>		

	com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslizados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram no link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat”ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,50% (meio por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	1.741.727,53	0,87%	0,56%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Gustavo Cotta Piersanti	<b>Idade:</b> 40 anos
	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b> 016.697.087-56
	<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b> Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 31/01/2023
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>
	Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.
	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.		
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>	

	<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não há
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não há
<b>13.</b>	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>	
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>
	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>
	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Até 5% das cotas	35.682,00
	Acima de 5% até 10%	0,00
	Acima de 10% até 15%	0,00
	Acima de 15% até 20%	0,00
	Acima de 20% até 30%	0,00
	Acima de 30% até 40%	0,00
	Acima de 40% até 50%	0,00
	Acima de 50%	0,00
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>	
	Não possui informação apresentada.	
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>	
<b>15.1</b>	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>	
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:	
<b>15.2</b>	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>	
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>	
<b>15.3</b>	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>	
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>	
<b>15.4</b>	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>	
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.	
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>	
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.	

## Anexos

### [5. Fatores de Risco](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ANEXO VII

---

### CONSULTA DE CONFLITO

**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Aos Cotistas do **FII HOTEL MAXINVEST**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas**

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FII HOTEL MAXINVEST**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.706.065/0001-69 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Incluir a possibilidade de que a Administradora possa deliberar pela realização de novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Capital Autorizado”). Deste modo, fica incluído parágrafo único no Art. 9º do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*Parágrafo único. A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Capital Autorizado”).*

2. Autorizar a aquisição, alienação locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo dos seguintes imóveis, que possuem como contraparte veículos de investimentos administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472: (i) Novotel São Paulo Morumbi, localizado à Rua Ministro Nelson Hungria, 577, São Paulo, SP; (ii) Ibis São Paulo Morumbi, localizado à Avenida Roque Petroni Júnior, 800, São Paulo, SP; (iii) Ibis Budget São Paulo Morumbi, localizado à Avenida Roque Petroni Júnior, 800, São Paulo, SP; e (iv) Ibis São Paulo Ibirapuera, localizado à Avenida Santo Amaro, 1411.

3. Aprovar a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao

Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

4. Autorizar que o Fundo possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, a Administradora ou parte relacionada, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

#### **QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL**

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

#### **QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO**

As matérias objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até [D+15].**

#### **PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO**

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica do BTG e eventuais sistemas complementares utilizados, como a plataforma Cicorp da B3 e eventuais push por aplicativos do BTG, disponibilizados conforme links enviados aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas. Em caso de cômputo de votos repetidos pelo mesmo Cotista em mais de uma plataforma, será considerado como válido e definitivo o voto mais recente contabilizado.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação

societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

### **DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES**

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria) (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 08.706.065/0001-69 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [RI.FundosListados@btgpactual.com](mailto:RI.FundosListados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, administradora do **FII HOTEL MAXINVEST**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do FII HOTEL MAXINVEST

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em [DATA] de 2024**

Em resposta à Consulta Formal enviada em [DATA] de 2024 aos Cotistas do FII HOTEL MAXINVEST, inscrito no CNPJ sob o nº 08.706.065/0001-69 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Incluir a possibilidade de que a Administradora possa deliberar pela realização de novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Capital Autorizado”). Deste modo, fica incluído parágrafo único no Art. 9º do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*Parágrafo único. A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Capital Autorizado”).*

- SIM, aprovo** a deliberação;  
  **NÃO, não aprovo** a deliberação;  
  Abstenho-me de votar.  
  Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Autorizar a aquisição, alienação locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo dos seguintes imóveis, que possuem como contraparte veículos de investimentos administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472: (i) Novotel São Paulo Morumbi, localizado à Rua Ministro Nelson Hungria, 577, São Paulo, SP; (ii) Ibis São Paulo Morumbi, localizado à Avenida Roque Petroni Júnior, 800, São Paulo, SP; (iii) Ibis Budget São Paulo Morumbi, localizado à Avenida Roque Petroni Júnior, 800, São Paulo, SP; e (iv) Ibis São Paulo Ibirapuera, localizado à Avenida Santo Amaro, 1411.

- SIM, aprovo** a deliberação;  
  **NÃO, não aprovo** a deliberação;  
  Abstenho-me de votar.  
  Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

3. Aprovar a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que

caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

- ] **SIM, aprovo** a deliberação;
- ] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ] Abstenho-me de votar.
- ] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

**4.** Autorizar que o Fundo possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, a Administradora ou parte relacionada, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

- ] **SIM, aprovo** a deliberação;
- ] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ] Abstenho-me de votar.
- ] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
**Assinatura**  
**Nome do Cotista:**  
**CPF/CNPJ:**



**Hotel**  
**Maxinvest**  
HTMX11

## PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

### FII HOTEL MAXINVEST

Administrado pela

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**  
**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
("Administradora")

Gerido pela

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS