



Material de Apoio

FII Hotel Maxinvest

AGE de 02/08/2016

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

FII Hotel Maxinvest

Destaques¹

Valor Patrimonial

R\$107,5mm

Valor a Mercado²

R\$83,9mm

de Unidades

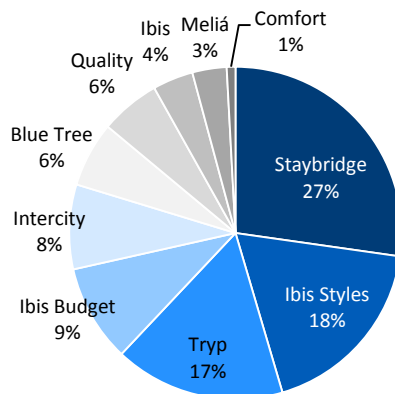
293

Cotistas

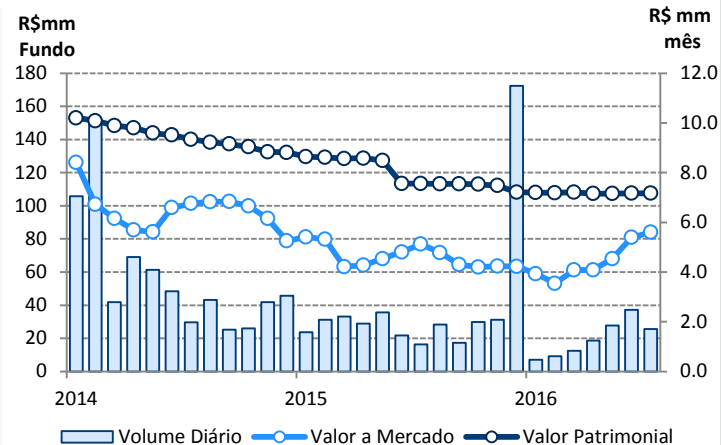
2.696

2.683 PF + 13 PJ

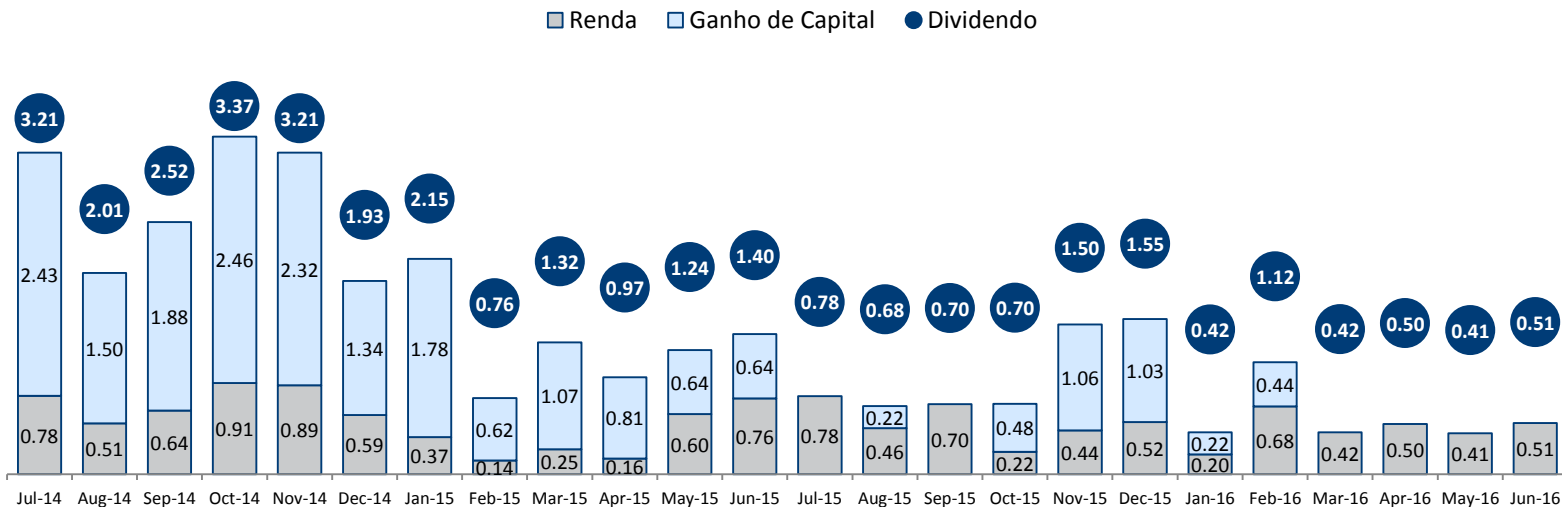
Bandeiras



Mercado Secundário

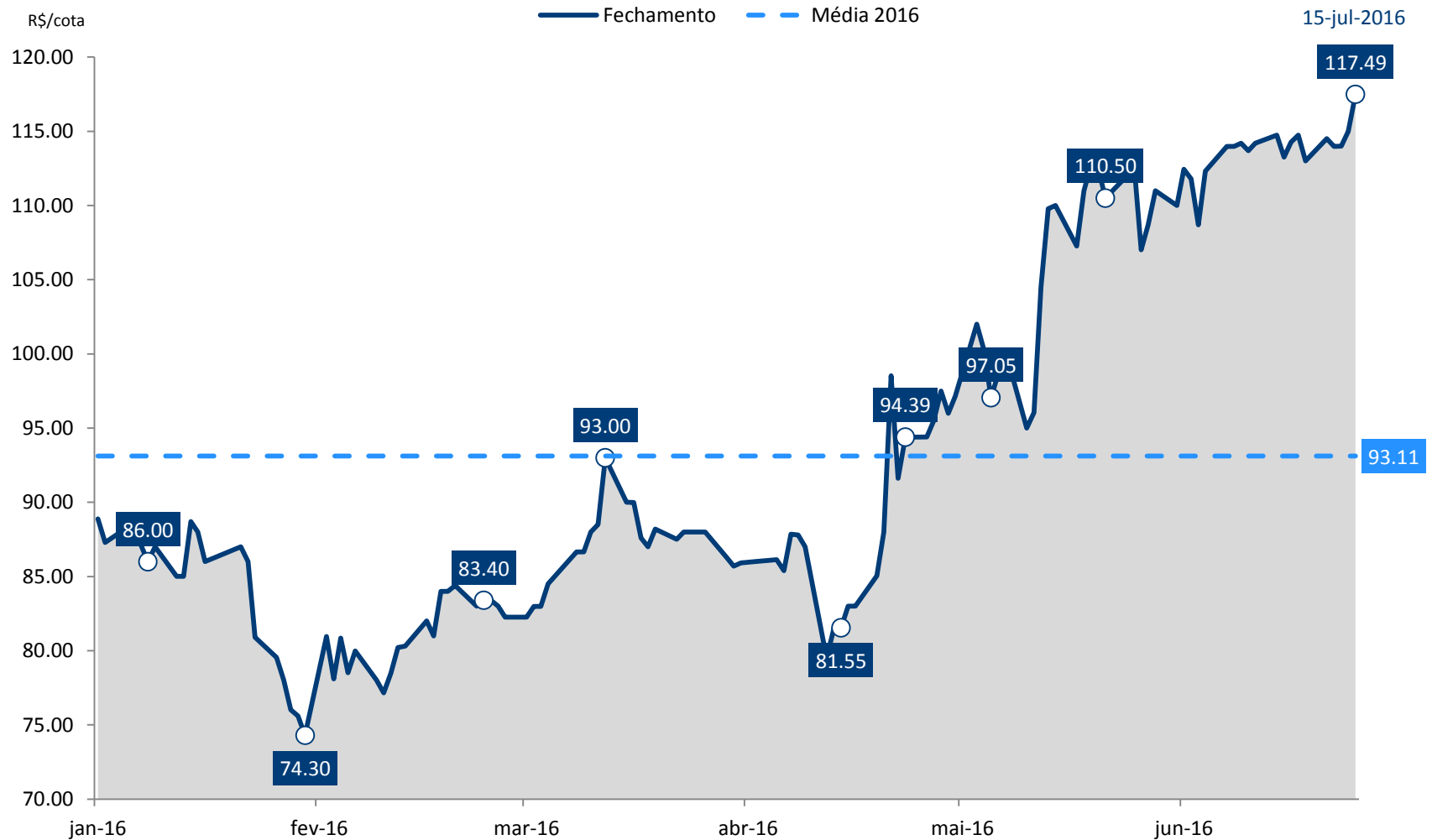


Desempenho / Cota



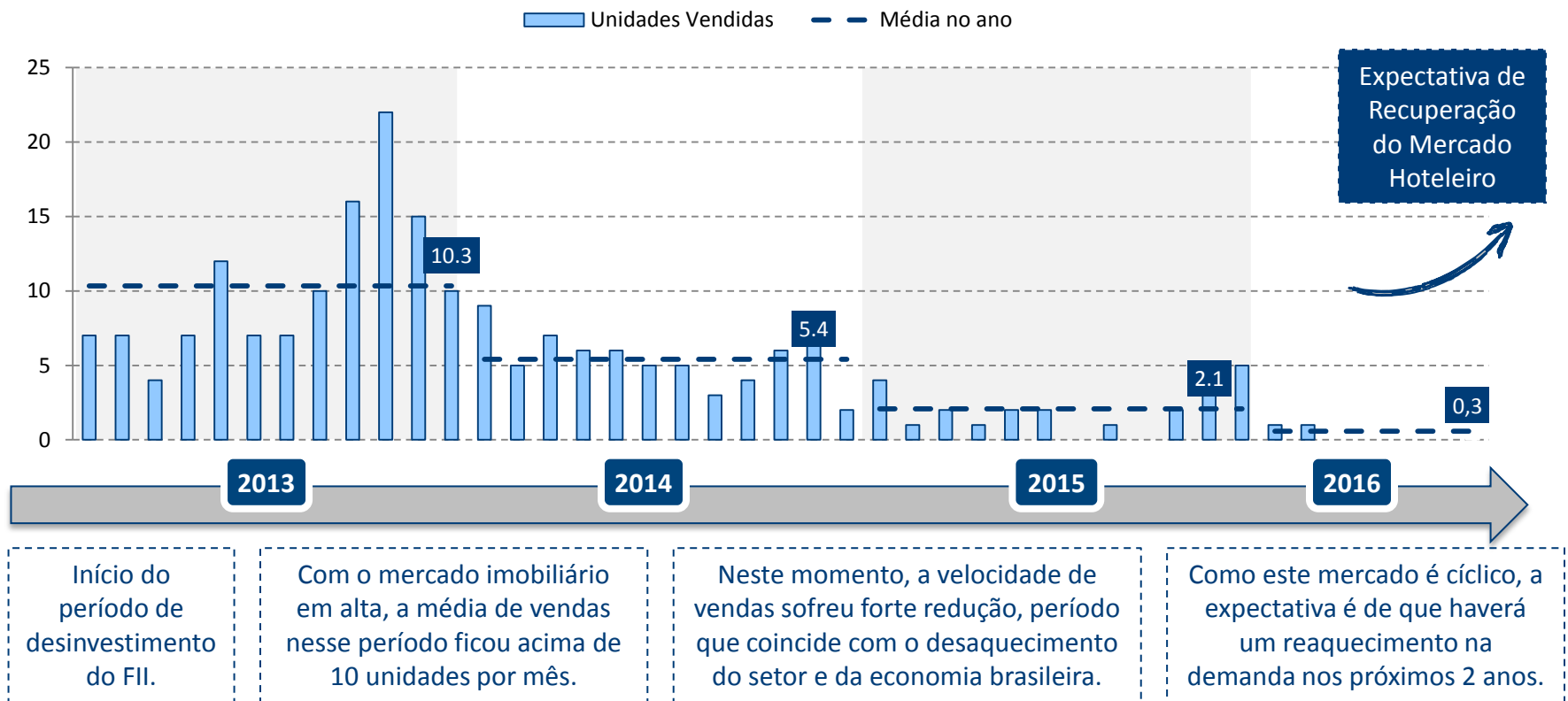
FII Hotel Maxinvest

Evolução da Cota a Mercado



FII Hotel Maxinvest

Histórico de Vendas



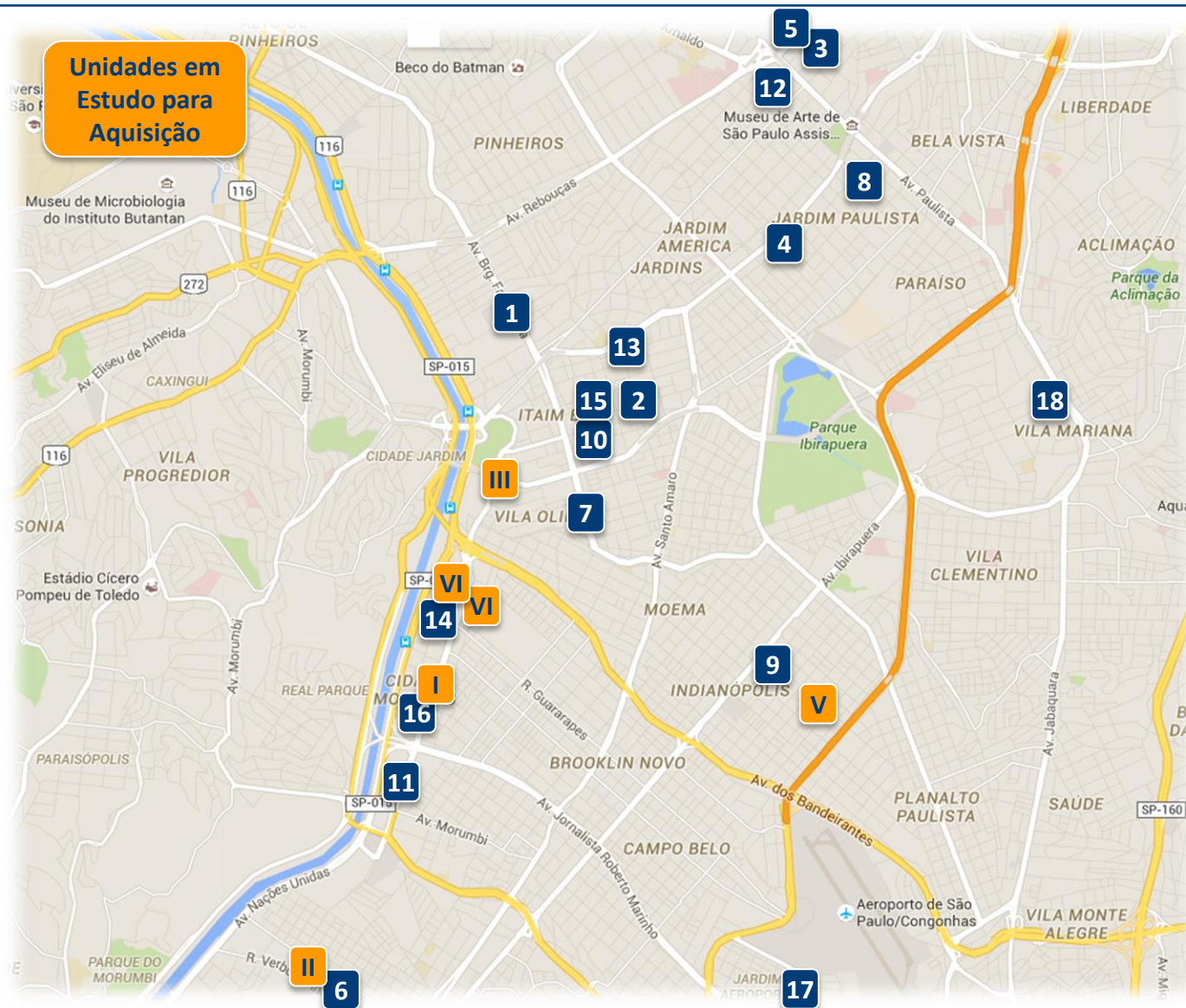
- A Gestora atua constantemente na busca de oportunidades visando incrementar a rentabilidade do Fundo. Dentre elas:
 - **Nov/15** Transformação do Ibis Styles Faria Lima. A troca de bandeira já demonstrou resultado no ultimo mês quando a distribuição de resultados foi 50% maior que a média da bandeira anterior em 2015.
 - **Abr/16** Primeiras tratativas dos Gestores na negociação de um portfolio atrativo para o Fundo. Esta oportunidade deve gerar resultados positivos para todos os investidores do FII, no curto e longo prazos.

FII Hotel Maxinvest

Localização das Unidades

Carteira Atual

1	Ibis Styles F.Lima
2	Staybridge Suites
3	Tryp Paulista
4	Ibis Budget Jardins
5	Ibis Budget Paulista
6	Intercity N.Unidas
7	Blue Tree F.Lima
8	Quality Jardins
9	Intercity Ibirapuera
10	Tryp Iguatemi
11	Wyndham Berrini
12	Ibis Paulista
13	Meliá Jardim Europa
14	Tryp Berrini
15	Tryp Itaim
16	Intercity Berrini
17	Ibis Congonhas
18	Comfort Nova Paulista



FII Hotel Maxinvest

Unidades em Estudo para Aquisição

	# Unidades	ABL m ² R\$ média/Unidade	Laudo ¹ Proposta	Múltiplo Proposta	R\$ / m ² Proposta
Hotel I			R\$28,9mm R\$14,2mm	21,8x 10,7x	14.744 7.214
Hotel II			R\$14,1mm R\$6,9mm	18,0x 8,8x	12.676 6.202
Hotel III			R\$12,2mm R\$6,0mm	22,3x 10,9x	14.864 7.273
Hotel IV			R\$7,4mm R\$3,6mm	20,3x 9,9x	12.827 6.276
Hotel V			R\$4,8mm R\$2,3mm	24,1x 11,8x	12.003 5.873
Hotel VI			R\$2,2mm R\$1,1mm	30,1x 14,7x	11.000 5.382
Total	153	5.073 R\$222.398	R\$69,6mm R\$34,1mm	21,1x 10,3x	13.728 6.717



Nota:

- (1)
(2)

Engebanc, em Julho de 2016

O preço está sujeito à correção de 1,1%, a.m. *pro rata die*, limitada a 3 meses, e não estão considerados demais custos da aquisição/emissão. Se considerado o montante final da emissão (todos os custos e correções inclusos), o desconto é de 45% frente ao laudo.

-51%

Desconto maior que o apresentado pelo FII no mercado

FII Hotel Maxinvest

Unidades em Estudo para Aquisição

Unidades Atuais

- Renda média mensal (293 unidades):
 - ✓ Ano de 2015: **R\$469.597**
 - ✓ Próximos 12m¹: **R\$346.092**

Valor a Mercado²

R\$83,9 milhões



Cap Rate

4,9% - 6,7%

Unidades em Análise

- Renda média mensal (153 unidades):
 - ✓ Ano de 2015: **R\$274.725**
 - ✓ Próximos 12m¹: **R\$254.126**

Valor da Proposta³

R\$34,1 milhões



Cap Rate

8,9% - 9,7%

Premissas de Aquisição¹

- ✓ Pagamento: **Agosto de 2016** (R\$34,1mm + Custos)
- ✓ Início das vendas: **Dezembro de 2018**
- ✓ Múltiplo de venda: **16,0x**

Expectativas de Ocupação e Preço

	2016	2017	2018	2019
Ocupação	0,0%	3,0%	3,0%	2,0%
Diária (Δ Real)	(3,0%)	5,5%	7,0%	6,0%

Renda de Aluguel Esperada (próximos 12 meses)

	Renda/ mês	# cotas	R\$/Cota/mês	Cota	DY ⁴
Hotel Maxinvest	346.092	714.516	R\$0,48	R\$117,49 ² R\$94,37	4,9% 6,1%
Unidades em Análise	254.126	404.444	R\$0,63	R\$94,37	8,0%
Consolidado	600.218	1.118.960	R\$0,54	R\$94,37	6,9%

Nota:

- (1) Estimativa com base em projeções Hotel Invest & BTG Pactual
- (2) Em 15 de Julho de 2016
- (3) Não considerados demais custos inerentes à aquisição, emissão, ou correção monetária.
- (4) Não considera distribuição de Ganho de Capital na venda das Unidades, custos do FII ou IR, se aplicável (PJ).

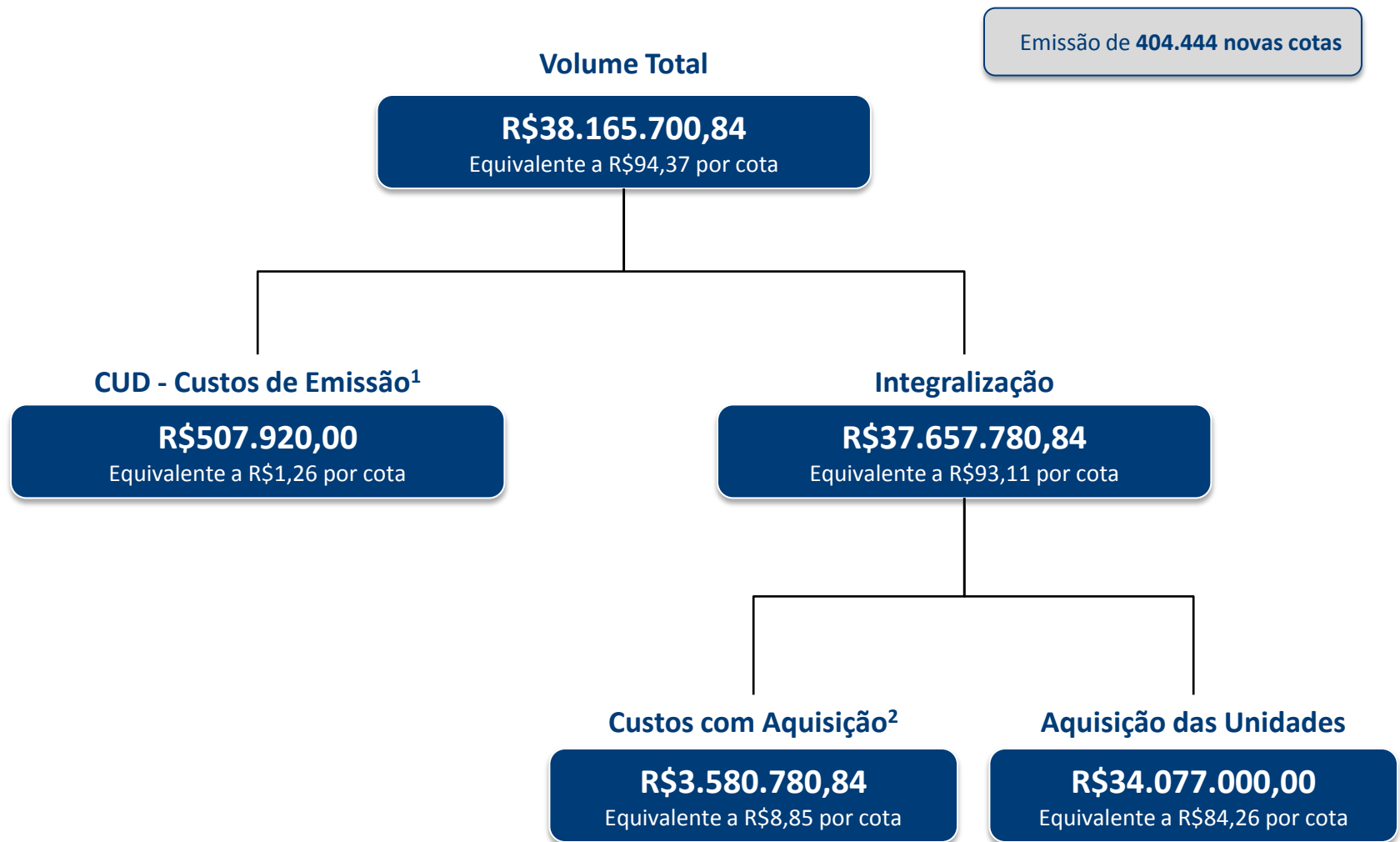
FII Hotel Maxinvest

Resumo da Proposta

	Valor Patrimonial R\$ / m ²	Valor Mercado R\$ / m ²	# Unidades ABL Total
FII Hotel Maxinvest (Cenário Atual)	R\$107,5mm 13.630	R\$83,9mm¹ 10.654	293 7.879
Unidades em Análise	R\$69,6mm 13.728	R\$34,1mm² 6.717	153 5.073
Consolidado	R\$177,1mm 13.676	-	446 12.952

FII Hotel Maxinvest

Composição da Oferta apresentada



Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pelas concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.