

FII HOTEL MAXINVEST

CNPJ nº 08.706.065/0001-69- Código de Negociação: HTMX11
("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Conforme aprovado em assembleia geral do fundo realizada em 05 de dezembro 2024, o Fundo celebrou os Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("Instrumento") e lavrou a Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), tendo por objeto a compra de 353 (trezentos e cinquenta e três) quartos em 3 (três) Empreendimentos Hoteleiros ("Imóveis") localizados no município de São Paulo- SP ("Aquisição");

- Novotel São Paulo Morumbi: Localizado na Rua Ministro Nelson Hungria, nº 577, com 189 (cento e oitenta e nove) quartos. Aquisição da fração ideal de 50,26% (cinquenta inteiros e vinte e seis centésimos por cento) do Imóvel, equivalente ao resultado de 95 (noventa e cinco) quartos, pelo montante total de: R\$ 93.748.743,48 (noventa e três milhões, setecentos e quarenta e oito mil, setecentos e quarenta e três reais e quarenta e oito centavos).
- Ibis São Paulo Morumbi: Localizado na Avenida Roque Petroni Jr., nº 800, com 378 (trezentos e setenta e oito) quartos. Aquisição de 227 (duzentos e vinte e sete) quartos pelo montante total de: R\$ 87.502.011,44 (oitenta e sete milhões, quinhentos e dois mil, onze reais e quarenta e quatro centavos).
- Ibis Budget São Paulo Morumbi: Localizado na Avenida Roque Petroni Jr., nº 800, com 375 (trezentos e setenta e cinco) quartos. Aquisição de 31 (trinta e um) quartos pelo montante total de: R\$ 8.786.675,60 (oito milhões, setecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos).

Os Imóveis foram adquiridos pelo montante total de R\$ 202.855.210,40 (duzentos e dois milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e dez reais e quarenta centavos) a serem desembolsados da seguinte forma ("Valor de Compra");

- R\$ 190.037.430,52 (cento e noventa milhões, trinta e sete mil, quatrocentos e trinta reais e cinquenta e dois centavos) pagos nesta data, contra a lavratura da escritura dos Imóveis do Ibis São Paulo Morumbi e Ibis Budget São Paulo Morumbi ("Primeira Parcela").
- R\$ 12.817.779,88 (doze milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta e oito centavos) a serem pagos após 25 meses contados a partir desta data ("Parcela Final")

- II. Ademais, os imóveis estão locados para a administradora hoteleira Accor, a Gestora estima que o *cap rate* envolvido na operação, ou seja, o valor de receita contratada para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda, é de 12% (doze por cento). A receita anual estimada de aluguéis é de 23 milhões, com um aumento projetado de 13% no *yield* patrimonial proveniente da renda de aluguéis.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

28 de março de 2025,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM e BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.



Hotel
Maxinvest
HTMX11

Combo Morumbi

Fato Relevante
Março/2025

1 Características da transação

- **Valor Total da Aquisição:** R\$ 202,9 milhões
 - À vista: R\$ 190,0mi
 - 1x parcela em 24 meses: R\$ 12,8mi
- **EBITDA Consolidado:** R\$ 22,7 milhões
- **Yield (atual | 2027):** 12,0% | 14,2%
- **Imóveis:** 3 Hotéis | 353 Quartos

2 Impactos HTMX11

- **Fonte dos Recursos:** 16ª emissão de cotas
- **Aumento estimado do yield patrimonial:** +13% na renda de aluguéis
- **Impacto potencial na cota patrimonial:** +27% no patrimônio
 - +R\$ 39,25 por cota
 - +R\$ 113,3mm patrimônio líquido
- **Posição de Caixa Pós-Transação:** R\$ 9mm (2% patrimônio líquido)

3 Ativos

Ibis São Paulo Morumbi

Quartos e Participação:
283 chaves¹ | 75,3%

Diária Média | Ocupação:
R\$ 470 | 64%

Valor da Aquisição:
R\$ 87,5mi

Yield (atual | 2027):
13,2% | 16,7%

Novotel São Paulo Morumbi

Quartos e Participação:
95 chaves | 50,3%

Diária Média | Ocupação:
R\$ 643 | 77%

Valor da Aquisição:
R\$ 93,7mi (+R\$ 12,8mi em 24m)

Yield (atual | 2027):
10,7% | 12,0%

Ibis Budget São Paulo Morumbi

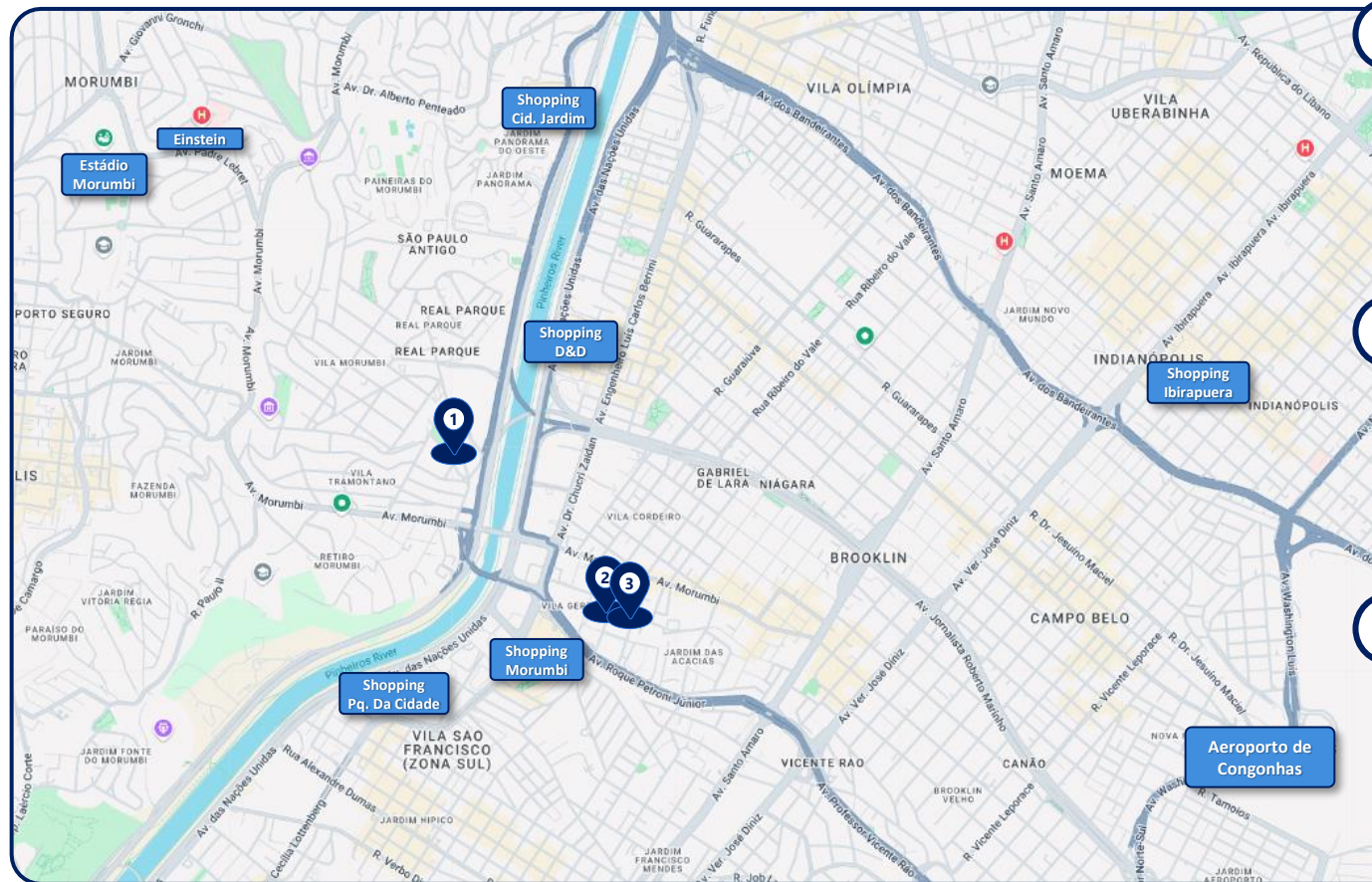
Quartos e Participação:
31 chaves | 8,0%

Diária Média | Ocupação:
R\$ 396 | 67%

Valor da Aquisição:
R\$ 8,8mi

Yield (atual | 2027):
R\$ 13,2% | 16,7%

Combo Morumbi Localização



1

Novotel Morumbi



Booking.com

Nota 8,9

Tripadvisor

Nota 9,0

2

Ibis Morumbi



Booking.com

Nota 7,8

Tripadvisor

Nota 8,0

3

Ibis Budget Morumbi



Booking.com

Nota 7,2

Tripadvisor

Nota 7,0



Fachada



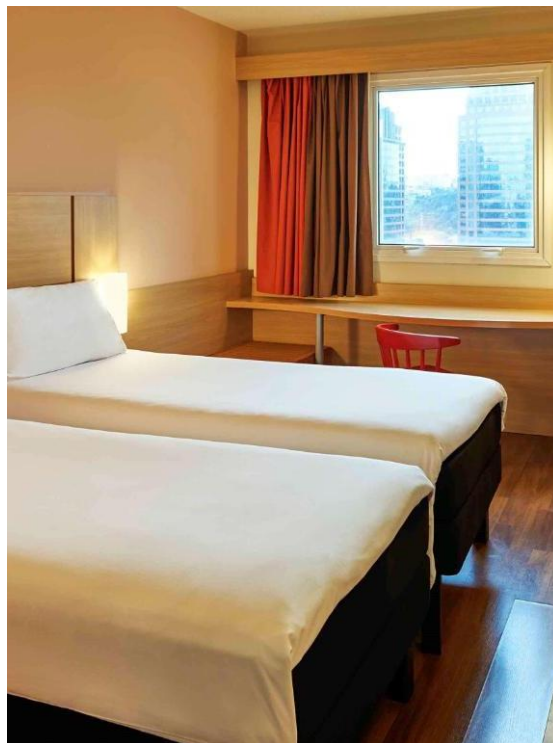
Quarto



Salão de Eventos



Fachada



Quarto



Restaurante



Entrada

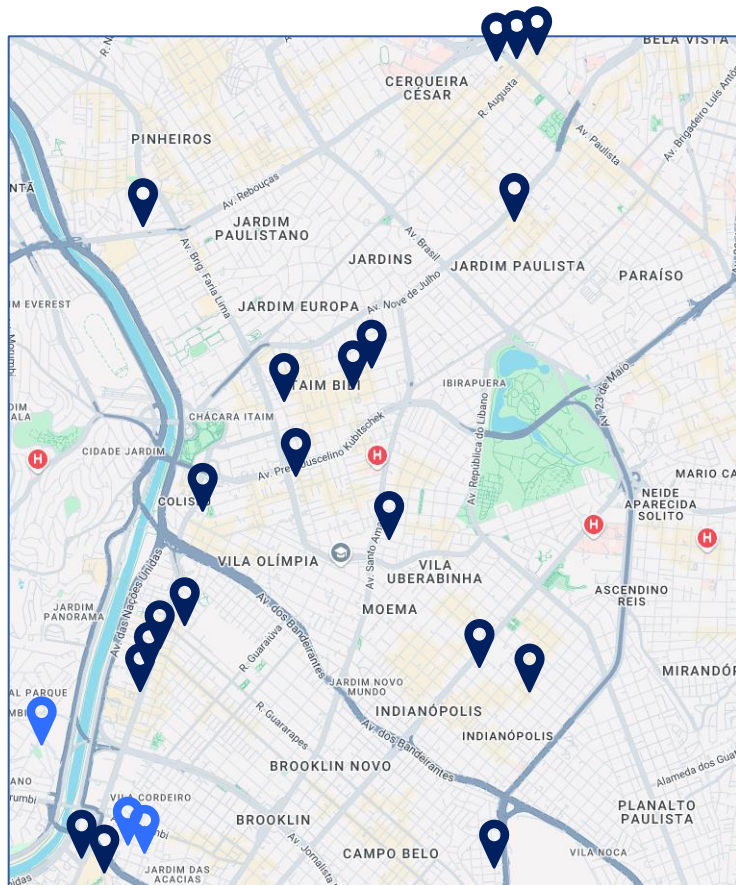


Quarto



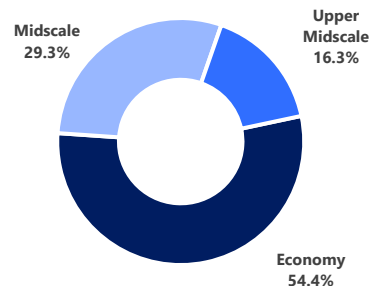
Restaurante

Porfólio HTMX11 Pós-transação

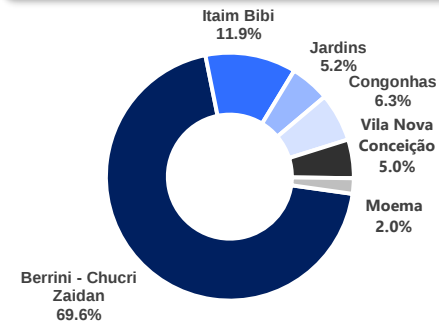


21 Hotéis | 786 Quartos

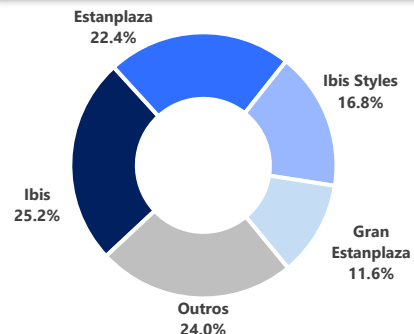
Quartos por Segmento



Quartos por Região



Quartos por Bandeira



Quartos por Administradora

