

FII HOTEL MAXINVEST
CNPJ Nº 08.706.065/0001-69
("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 nº 09.631.542/0001 - 37 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou no dia 24/06, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra ("Instrumento") e lavrou a Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), tendo por objeto a aquisição de 40 (quarenta) unidades do Hotel Ibis São Paulo Ibirapuera, localizado na Av. Santo Amaro, nº 1.411 ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 12.837.296,00 (doze milhões, oitocentos e trinta e sete mil e duzentos e noventa e seis reais) pagos à vista na data de hoje ("Valor de Compra");
- II. A Gestora estima valorização potencial de 13,8% nos imóveis adquiridos, correspondente a um aumento no valor patrimonial em R\$ 1,18 (um real e dezoito centavos) por cota do Fundo¹.

Sendo o que cumpria para o momento, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, por meio do e-mail:

ri.fundolistados@btgpactual.com.

São Paulo, 25 de junho de 2024

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

¹ Ressaltamos que o valor informando é uma estimativa, não sendo garantia de rendimentos futuros.



Hotel
Maxinvest
HTMX11

Ibis São Paulo Ibirapuera

Fato Relevante
Junho/2024

1 Valores de Referência

- 40 quartos (11,0% do hotel)
- Preço: R\$ 12,7 milhões
 - R\$ 321 mil por quarto
- Cap rate: **10,6%**¹

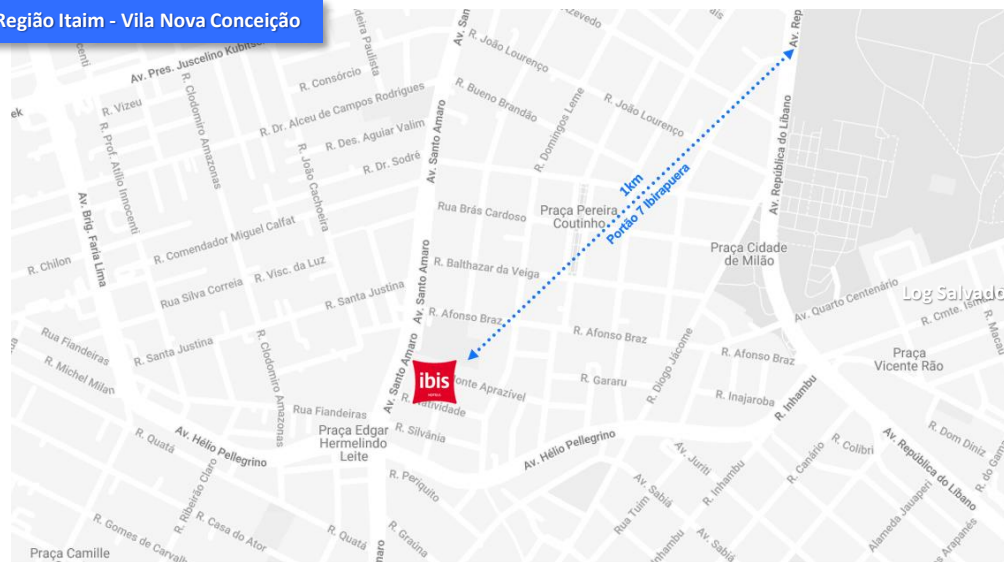
2 Características do Ativo

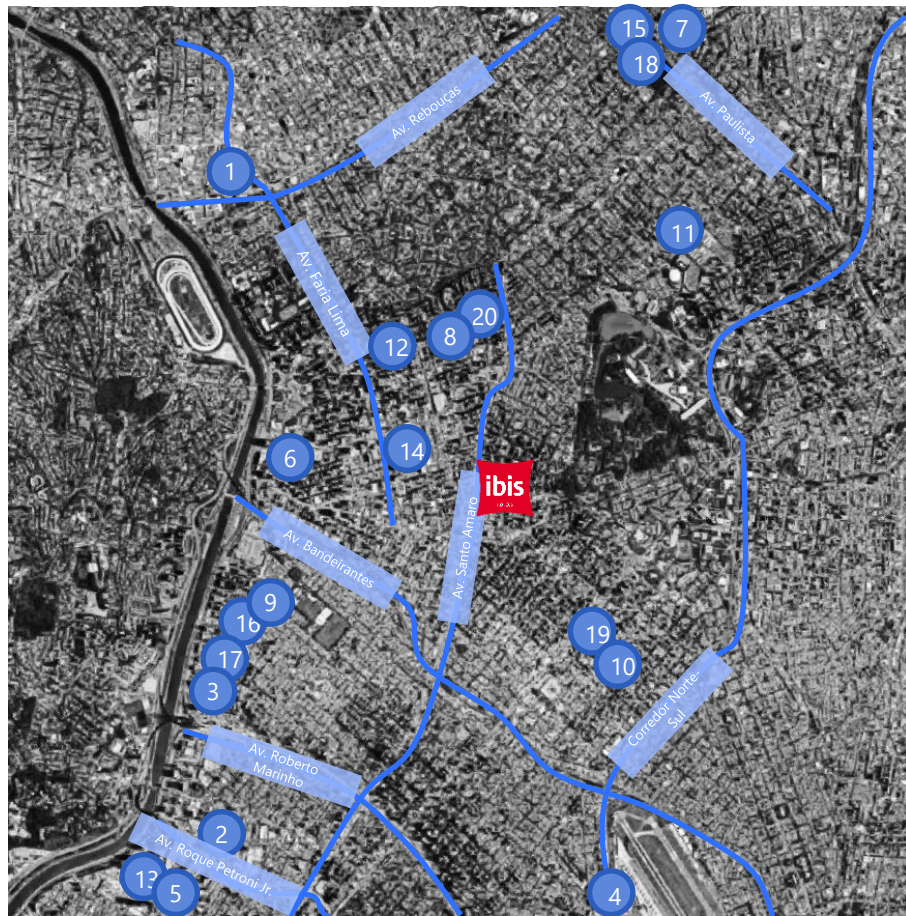
- Hotel inaugurado em 2017
- 364 unidades hoteleiras
- 1 restaurante com operação café da manhã e jantar
- 1 bar (U!MANO) para apoio de almoço e jantar

3 Análise HTMX11

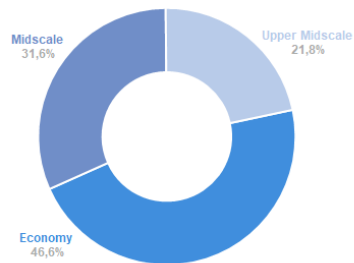
- Valorização patrimonial de **13,8%** em relação ao valor da transação²
 - Aumento de **R\$ 1,8 milhão** no PL (R\$ 1,18 por cota)
 - Apreciação de **~0,9% no PL** do Fundo
- Alocação do caixa do fundo
 - Caixa cai de R\$ 15,3mm (7,5% PL) para R\$ 2,0mm (1,0% PL)
- Aquisição acima do yield patrimonial
 - Portfólio HTMX11: **9,6%**³

Região Itaim - Vila Nova Conceição

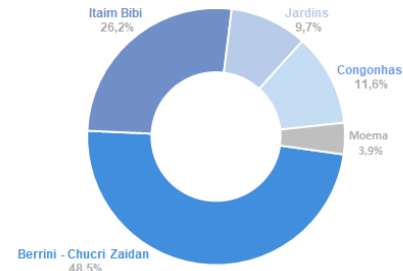




Quartos por Segmento



Quartos por Região

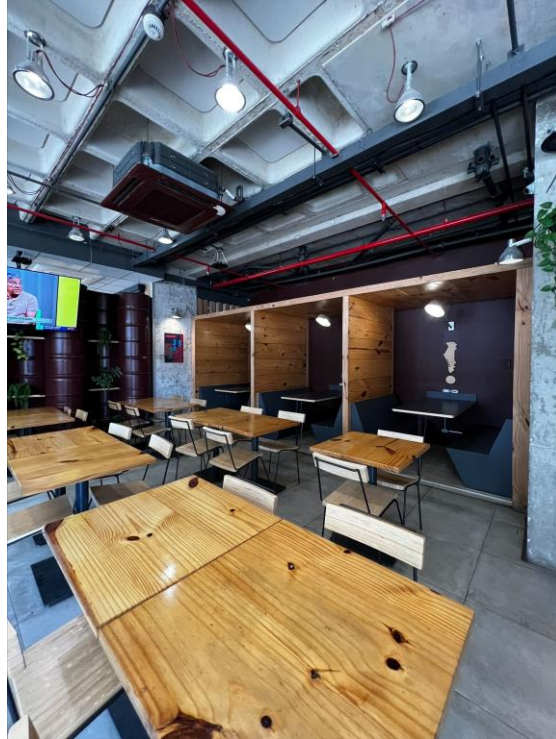


Legendas

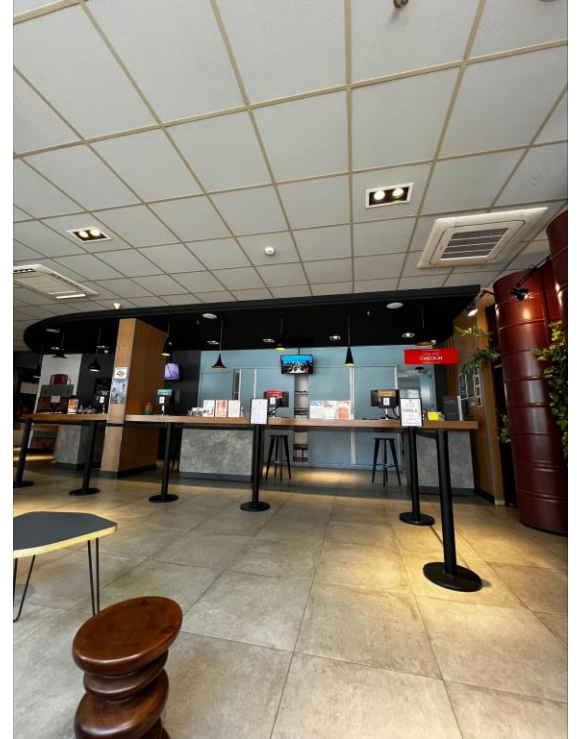
- | | | | | | |
|---|---------------------------|----|-------------------------------------|----|------------------------------|
| 1 | Ibis Styles Faria Lima | 8 | Staybridge Suites São Paulo | 15 | Ibis Budget Paulista |
| 2 | Ibis São Paulo Morumbi | 9 | Estanzplaza Berrini | 16 | Park Inn by Radisson Berrini |
| 3 | Gran Estanzplaza | 10 | Estanzplaza Ibirapuera | 17 | Estanzplaza Nações Unidas |
| 4 | Ibis São Paulo Congonhas | 11 | Ibis Budget Jardins | 18 | Ibis São Paulo Paulista |
| 5 | Estanzplaza Internacional | 12 | Innside by Meliá São Paulo Iguatemi | 19 | Intercity Premium Ibirapuera |
| 6 | Estanzplaza Funchal | 13 | Intercity Premium Nações Unidas | 20 | Meliá Jardim Europa |
| 7 | Intercity Paulista | 14 | Blue Tree Faria Lima | | |



Restaurante



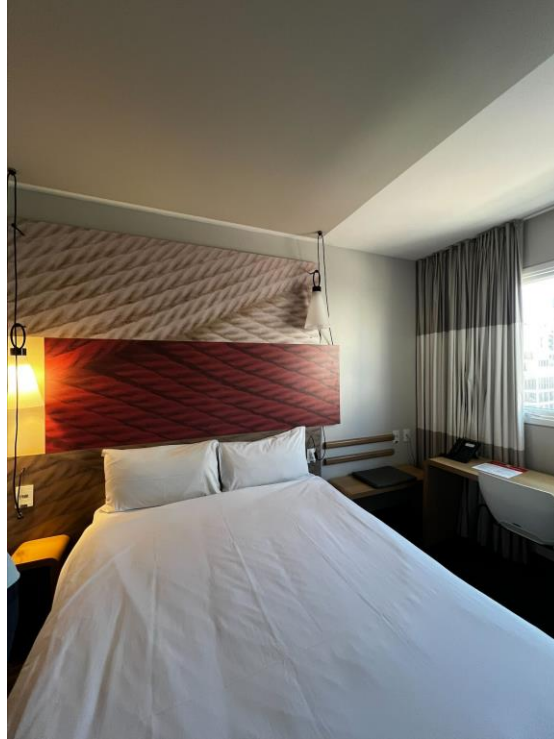
Bar UIMANO



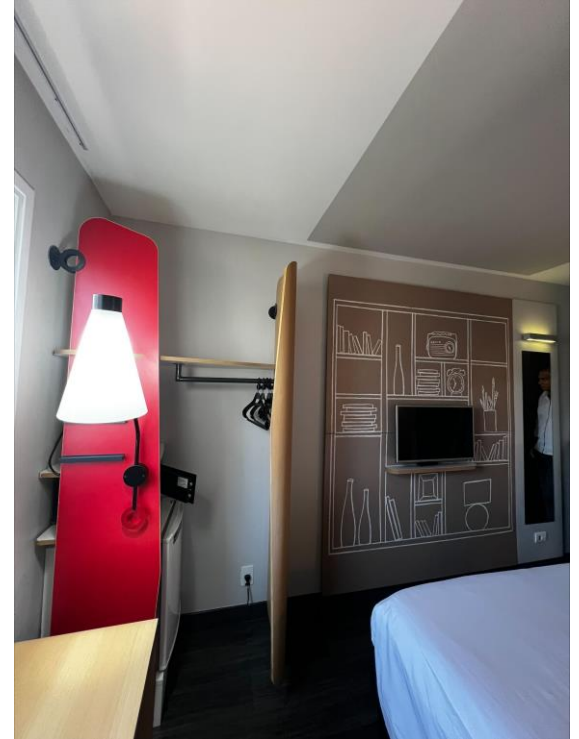
Recepção



Corredor



Quarto casal



Quarto casal



Máquinas elevadores



Gerador



Sistema de ar condicionado

btg pactual **hotelinvest**