

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

FII HOTEL MAXINVEST

CNPJ nº 08.706.065/0001-69

Código ISIN das cotas do Fundo nº BRHTMXCTF000

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): HTMX11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/303, em 01 de novembro de 2024
concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão
de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DO FII HOTEL MAXINVEST**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 08.706.065/0001-69 (“**Classe**” e/ou “**Fundo**”, respectivamente), em conjunto com a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário e gestor, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”), **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, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, habilitado para administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de gestor do Fundo (“**Gestor**”) e **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**”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de 1.722.475 (um milhão, setecentas e vinte e duas mil, quatrocentas e setenta e cinco) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da 16ª (décima sexta) emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais (“**Cotas**”), pelo Preço de Emissão de R\$ 145,14 (cento e quarenta e cinco reais e quatorze centavos) cada, que será acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto), correspondendo ao Preço de Subscrição de R\$ 150,66 (cento e cinquenta reais e sessenta e seis centavos) por Cota, (respectivamente, “**Décima Sexta Emissão**” e “**Oferta**”), perfazendo o montante total inicial de:

até

R\$ 250.000.021,50

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

*considerando o Preço de Emissão

***podendo o Valor Total da Emissão ser (i) aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.*

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos artigo 26, inciso VII, “(c)”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, destinada ao público investidor em geral, observadas as disposições do Prospecto. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de 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 (“**Instituições Participantes**”).

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\$ 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, 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 Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora (“**Cotas Adicionais**”). Não haverá lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

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 dois 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**”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 16ª (décima sexta) Emissão da Classe Única do **FII HOTEL MAXINVEST** (“**Prospecto**”) ou no regulamento do Fundo.

FII HOTEL MAXINVEST

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

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.

No âmbito da Oferta, 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.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta e serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, que corresponde à soma do Preço de Emissão e Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto no Prospecto. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Evento	Etapa	Data ⁽¹⁾
1	Divulgação de Fato Relevante sobre a Aprovação da Oferta	01/11/2024
	Protocolo de Pedido de Registro Automático da Oferta Junto à CVM	
	Registro da Oferta na CVM	
	Divulgação do Prospecto e da Lâmina	
2	Divulgação do Anúncio de Início	04/11/2024
	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	
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	08/11/2024
	Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	
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	25/11/2024
	Data de Liquidação do Direito de Preferência	
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26/11/2024
	Início do Período de Exercício de sobras no Escriturador	
10	Encerramento do Período de Exercício de sobras no Escriturador	27/11/2024
11	Encerramento do Período de Subscrição	27/11/2024
	Data de Liquidação das Sobras	
12	Data do Procedimento de Alocação	28/11/2024
13	Data máxima da Liquidação da Oferta	02/11/2024
14	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/04/2025

⁽¹⁾ 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 ou comunicação à CVM, conforme o caso. 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, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste 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" do Prospecto.

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

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O PROSPECTO, 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:

- (i) **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);

- (ii) **Gestor:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate> (neste *website* acessar “FII HOTEL MAXINVEST”, e então acessar “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada);
- (iii) **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”).
- (iv) **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);
- (v) **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);
- (vi) **B3:** 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme aplicável.

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 DO PROSPECTO.

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

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A DÉCIMA SEXTA EMISSÃO, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER, À B3 E/OU À CVM. A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DOS OFERTANTES E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DOS OFERTANTES OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Anúncio de Início é 01 de novembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADORA E GESTOR



FII HOTEL MAXINVEST

• ANÚNCIO DE INÍCIO •