

LÂMINA DA OFERTA

DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DO

FII HOTEL MAXINVEST

CNPJ nº 08.706.065/0001-69

Código ISIN das Cotas nº BRHTMXCTF000

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FII HOTEL MAXINVEST

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

| | | | | |
|--|--|--------------------|--|------------------------------------|
| Risco de | <input checked="" type="checkbox"/> | perda do principal | O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco" do Prospecto. | Seção 4.1 do Prospecto |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | falta de liquidez | A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto. | Seção 4.1 e Seção 7.2 do Prospecto |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | produto complexo | A oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto. | Seção 4.1 e Seção 7.2 do Prospecto |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta. Há restrições à revenda das Cotas. | | | |

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

| | | |
|--------------------------|---|------------------------|
| A. Valor mobiliário | Cotas da classe única de fundo de investimento imobiliário. | Seção 2.1 do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 1.722.475 (um milhão, setecentas e vinte e duas mil, quatrocentas e setenta e cinco) Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais. | Seção 2.6 do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| a.2) Preço unitário | R\$ 145,14 (cento e quarenta e cinco reais e catorze centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. | Seção 2.5 do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 250.000.021,50 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e um reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas Adicionais. | Seção 2.6 do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | Não. | Seção 2.6 do Prospecto |
| a.5) Lote adicional | Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) do Valor Total da Emissão, correspondente a até 430.618 (quatrocentas e trinta mil, seiscentas e dezoito) Cotas Adicionais. | Seção 2.6 do Prospecto |
| Qual mercado de negociação? | Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). | Seção 2.4 do Prospecto |
| Código de negociação | HTMX11. | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | FII HOTEL MAXINVEST Classe de Cotas: Única. | Capa do Prospecto |
| Administrador | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria | Seção 14.2 do Prospecto |
| Gestor | BTG PACTUAL PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 09.631.542/0001-37 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria | Seção 14.2 do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais Informações |
|--|--|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos líquidos 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"). | Seção 3.1 do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais Informações |
|------------------------|---|------------------|
| | <p>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 53 do Prospecto, serão destinados à aplicação pela Classe, de forma ativa e discricionária pela Administradora e Gestor em Imóveis-Alvo, observado o estabelecido neste Prospecto, os objetivos e a política de investimento do Fundo, previstos no Regulamento.</p> <p>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.</p> <p>Os Imóveis-Alvo indicados no pipeline da seção 3.1 do Prospecto podem ser Ativos Potencialmente Conflitados (conforme definido no Prospecto), observado que a aquisição de tais ativos dependerá de prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, com quórum qualificado previsto no Regulamento, que será realizada por meio da Consulta de Conflito (conforme definida no Prospecto).</p> | |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo | | Mais Informações |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| Informações sobre a gestora | <p>O Fundo é gerido pela 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.</p> | Seção 5 do Prospecto |
| Informações sobre a administradora | <p>O Fundo é administrado pela 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/MF 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.</p> | Capa e Seção 5 do Prospecto |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|---|---|---|
| <p>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, pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade.</p> | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|--|---|---|
| Riscos de Não Realização de Investimentos - Os investimentos do Fundo são de longo prazo e o retorno pode não ser condizente com o esperado e não há garantias de que os investimentos pretendidos estejam disponíveis, o que pode resultar em investimentos menores ou não realização destes. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 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 - Cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco relacionado à Liquidez - Os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário. Por ser condomínio fechado, Cotistas não terão possibilidade do resgate de cotas. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Riscos relativos à rentabilidade do investimento - A rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do Fundo. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais Informações |
|--|--|------------------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento | | |
| Principais características | <p>O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo.</p> <p>Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas. Os atuais cotistas terão Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas.</p> | Seção 2.2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo | Indeterminado. | Seção 8.3 e Seção 15 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | Não há restrições à livre negociação. | Seção 4.1 e Seção 7.1 do Prospecto |

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais Informações

Participação na Oferta

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo) | <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral. | Seção 2.3 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | <p>Os Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício do Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.</p> <p>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.</p> | Seção 8.1 do Prospecto |
| Qual o valor mínimo para investimento? | 1 (uma) Cota, correspondente ao valor de R\$ 145,14 (cento e quarenta e cinco reais e catorze centavos) (Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), considerando a colocação do Montante Mínimo da Oferta. | Capa do Prospecto |
| Como participar da oferta? | Os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento devem ser enviados (i) pelos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder; ou (ii) pelos Investidores Não Institucionais, ao Coordenador Líder ou a uma única Instituição Participante. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | Investidores Não Institucionais: igualitária e sucessiva; tal limite pode ser reduzido a depender da demanda de Investidores. Atendido critério anterior, rateio proporcional. Investidores Institucionais: Discricionária. | Seção 8.1 e Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Pedidos de Subscrição, após o Procedimento de Alocação. | Seção 8.1 e Seção 8.5 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação da Oferta deverá ser justificada e submetida à CVM. | Seção 7.3 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | Rendimentos auferidos no resgate das Cotas ficam sujeitos a imposto de renda na fonte à alíquota de 20% - há isenção para pessoas físicas. | Seção 15 do Prospecto |

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais Informações

Participação na Oferta

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| <p>Indicação de local para obtenção do Prospecto</p> | <p>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);</p> <p>Gestor: https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate (neste website acessar "FII HOTEL MAXINVEST", e então acessar "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada);</p> <p>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");</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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); e</p> <p>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).</p> | <p>Seção 5.1 do Prospecto</p> |
|--|--|-------------------------------|

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais Informações

Participação na Oferta

| | | |
|---|--|--------------------------------|
| Quem são os coordenadores da oferta? | BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 | Capa e Seção 14.2 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | Não há, porém o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição dos valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas. | Capa e Seção 8.4 do Prospecto |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Capa e Seção 8.4 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | Não há período de reservas. | Seção 8.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | O Preço de Emissão das Cotas foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária, realizada por meio do "Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas", iniciado em 14 de outubro de 2024. | Capa e Seção 6.4 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 28 de novembro de 2024. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 02 de dezembro de 2024. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Quando realizada a respectiva liquidação. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente ao (i) Anúncio de Encerramento; (ii) distribuição de rendimento pro rata; (iii) Fato relevante; e (iv) obtida a autorização da B3. | Seção 4.1 do Prospecto |

