

Fundo de Investimento Imobiliário

Hotel Maxinvest

(HTMX11)



HOTEL
MAXINVEST



Informativo Mensal Julho 2022

Data de Constituição
30/01/2007

Número de Emissões
14

Gestor dos Ativos
HotellInvest

Consultor do Fundo
BTG Gestora de Recursos LTDA

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Taxa de Gerenciamento de Ativo
0,30% a.a. sobre o valor dos imóveisⁱ

Taxa de Consultoria
0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de Performance
20% sobre o lucro na venda dos imóveisⁱⁱ

Taxa de Administração
0,50% a.a. sobre o valor total de ativosⁱⁱⁱ

Cotistas
22.114

Patrimônio Líquido
R\$ 164.192.001,82

Quantidade de cotas
1.257.022

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 130,62

Unidades
448

ABL
12.765m²

ⁱ Considerando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/21: Colliers).

ⁱⁱ Calculado sobre a diferença entre o valor de venda do imóvel e o custo total de aquisição corrigido pelo IPCA/IBGE. 50% desta taxa é devida à BTG Gestora de Recursos e 50% à HotellInvest.

ⁱⁱⁱ Incluso na remuneração do Administrador, custo de escrituração das cotas do Fundo. Valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, conforme previsto em regulamento.

Perfil do Fundo

O Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest foi criado em 2007 com intuito de aproveitar a recuperação do mercado hoteleiro da cidade de São Paulo, que se previa ocorrer nos anos subsequentes. Efetivamente, o aumento na distribuição da renda dos hotéis e a valorização das unidades hoteleiras vêm garantindo ao investidor do Maxinvest uma das melhores rentabilidades do mercado de Fundo de Investimento Imobiliário durante os quinze anos da sua existência. Seguindo a estratégia original, o Fundo Maxinvest iniciou em agosto de 2011 um ciclo de desinvestimento em razão da valorização de suas unidades hoteleiras. Por conta do delicado momento econômico enfrentado entre os anos de 2015 e 2017, o mercado imobiliário apresentou uma desaceleração no ritmo das vendas, dessa forma, em 2016 e 2019 alguns apartamentos foram adquiridos e incorporados à carteira, visando a recuperação esperada para o mercado. É válido salientar que a pandemia da COVID-19 afetou drasticamente o setor hoteleiro e, consequentemente o valor das unidades, no entanto, tem-se notado uma recuperação de desempenho dos hotéis que possibilitará uma retomada nas vendas em médio prazo.

Operacional

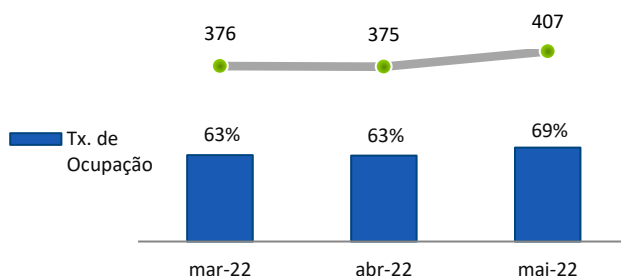
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em maio de 2022 uma taxa de ocupação de 69%, isto é, um aumento de seis pontos percentuais em relação ao realizado em abril/22. A diária média também registrou um crescimento (9%) em relação ao mês anterior. Dessa forma o FII Maxinvest registrou um *RevPAR* de R\$279, o melhor desde o início da pandemia em março de 2020. O mês de maio foi marcado pela ausência de feriados e a realização de grandes feiras e shows que movimentaram a hotelaria paulistana, juntamente com o retorno da demanda corporativa, o que justificou o melhor desempenho dos hotéis em comparação aos últimos meses. Com esse resultado, 22 hotéis realizaram o pagamento de aluguel no mês analisado e/ou devolução do aporte, solicitado no decorrer da pandemia. Infelizmente os demais prédios ainda utilizam o resultado positivo para quitar o prejuízo adquirido ao longo da pandemia e, portanto, ainda não conseguem realizar distribuição de lucros.

Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em maio de 2022. Portanto, como o saldo de unidades hoteleiras varia a cada mês, os índices de meses anteriores são recalculados para que haja uma análise com bases comparáveis.

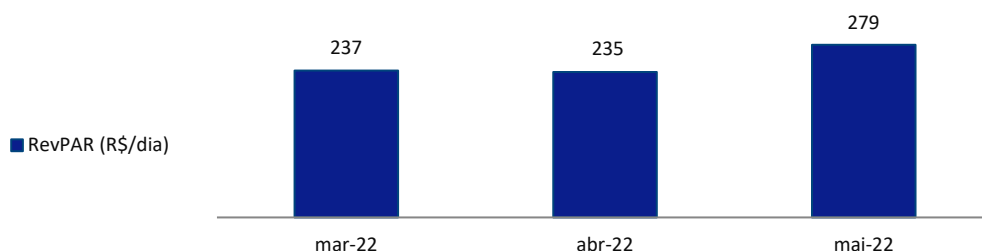
Update Follow-On

Em 12 de julho foi concluída a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou a 15ª Emissão do FII Hotel Maxinvest. Em 13 de julho foi divulgado o Fato Relevante da Oferta e todos os detalhes da emissão e aquisição do imóvel-alvo (50 unidades do Ibis Congonhas) estão apresentadas no [material preparado pela gestora](#).

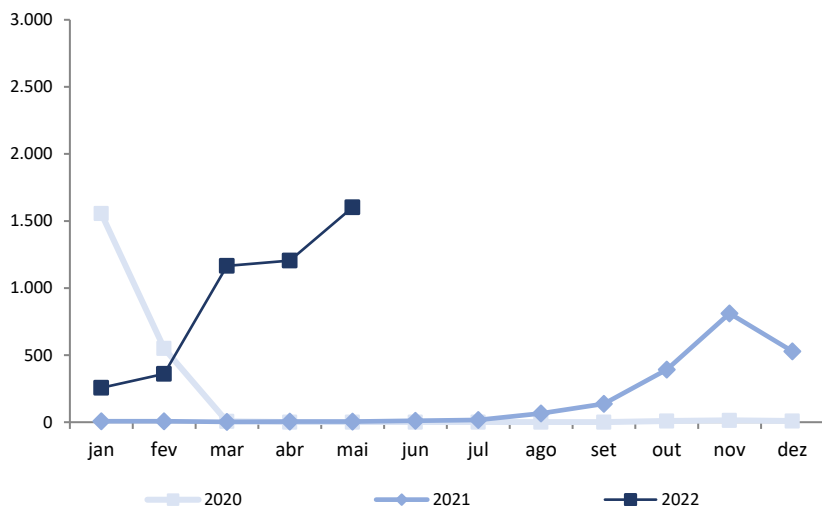
Taxa de Ocupação e Diária Média



Receita por Quarto Disponível - RevPar



Receita Mensal por Unidade^{iv}



O gráfico ao lado apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que integram a carteira do Fundo. A distribuição realizada em maio de 2022 apresentou um aumento na comparação com maio de 2021, uma vez que apenas 01 hotel da carteira realizou distribuição de lucro no mesmo período do ano passado. Reforçamos que neste mês 22 empreendimentos realizaram distribuição de lucros e/ou a devolução de aportes cobrados durante a pandemia. Como informado anteriormente os demais hotéis ainda apresentam prejuízo acumulado e por isso não conseguiram realizar distribuição.

^{iv}Cálculo por média simples, desconsiderando unidades vendidas

Desempenho Mensal

Durante junho, uma unidade hoteleira foi vendida, gerando uma receita de venda de R\$ 424.909,73, que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 381.370,64 ou R\$ 0,3034 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 447 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou julho operando 448 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Eventos Subsequentes

Devido à pandemia ocasionada pelo Covid-19, o Fundo precisou arcar com aportes pontuais em alguns empreendimentos, como o pagamento de IPTU e taxa de condomínio, visando a manutenção do caixa dos empreendimentos que compõem sua carteira. Salientamos que passada a atual crise, o Fundo encabeçará esforços para que esses valores aportados sejam ressarcidos. Esclarecemos aos investidores que a distribuição de rendimentos será retomada assim que o fundo apresentar resultado líquido positivo após a compensação do prejuízo financeiro acumulado em 2020 e 2021.

Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22
Receitas	251.727	129.735	177.915	885.945	1.783.647	1.193.108
Lucro Venda Imóvel	-	-	-	544.695	587.217	424.910
Operacionais	251.727	129.735	177.915	341.250	1.196.430	768.198
Despesas	(149.026)	(149.807)	(179.275)	(200.420)	(308.882)	(197.557)
Resultado Líquido	102.701	(20.072)	(1.360)	685.525	1.474.765	995.551

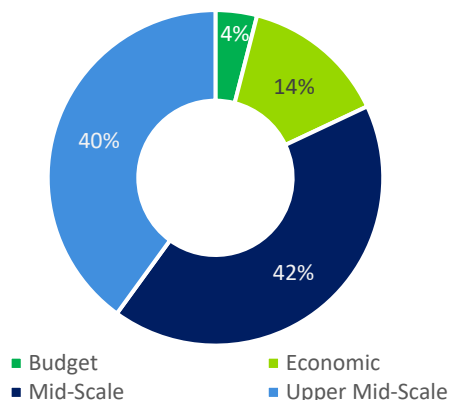
Em 30 de junho de 2022, o prejuízo acumulado do fundo, apurado pelo regime de caixa, é de R\$ 631.137.

Carteira de Ativos do FII Hotel Maxinvest

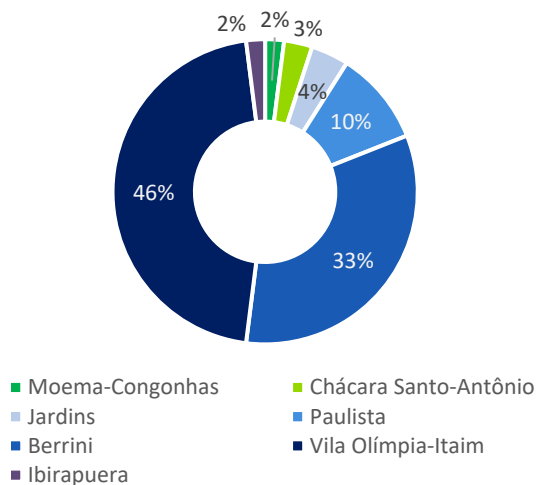
Classificações dos Hotéis

Hotel
Super Econômico
Ibis Budget Jardins
Ibis Budget Paulista
Econômico
Comfort Nova Paulista
Ibis Styles Faria Lima
Ibis São Paulo Paulista
Ibis São Paulo Morumbi
Mid-Scale
Estanplaza Berrini
Estanplaza Funchal
Estanplaza Ibirapuera
Estanplaza International
Estanplaza Nações Unidas
Intercity Premium Ibirapuera
Intercity Nações Unidas
Wyndham Berrini
Wyndham São Paulo Paulista
Park Inn by Radisson Berrini
Innside By Meliá São Paulo Iguatemi
Double Tree by Hilton São Paulo Itaim
Intercity Paulista
Upper Mid-Scale
Blue Tree Faria Lima
Melia Jardim Europa
Straybridge Suites São Paulo
Gran Estanplaza

Concentração da Carteira por Classe de Ativo



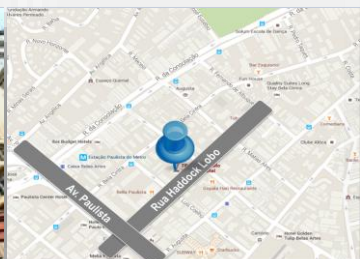
Concentração da Carteira por Região



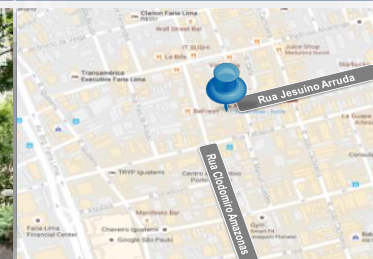
Innside By Meliá São Paulo Iguatemi



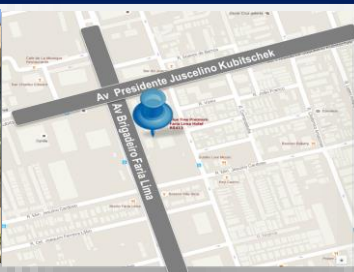
Intercity Paulista



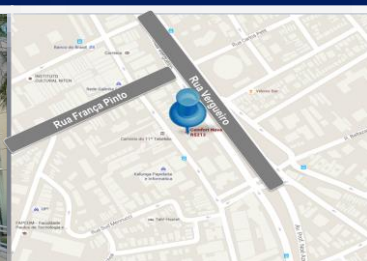
Double Tree by Hilton São Paulo Itaim



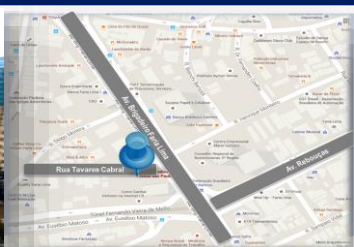
Blue Tree Faria Lima



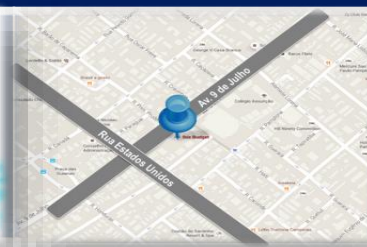
Comfort Nova Paulista



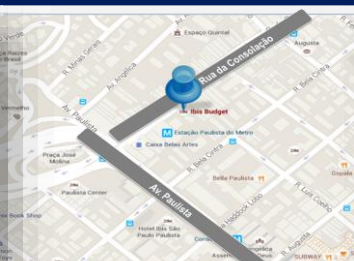
Ibis Styles Faria Lima



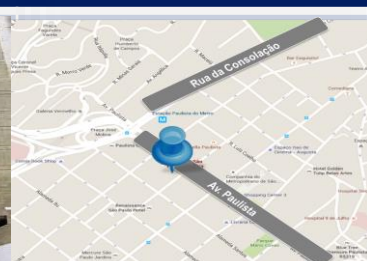
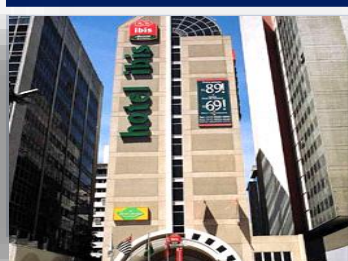
Ibis Budget Jardins



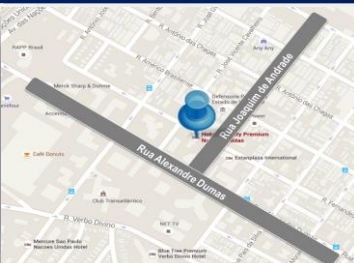
Ibis Budget Paulista



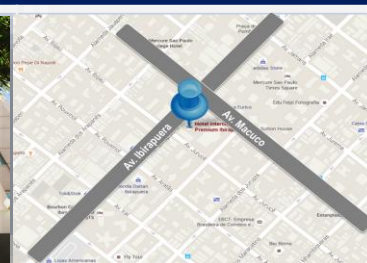
Ibis São Paulo Paulista



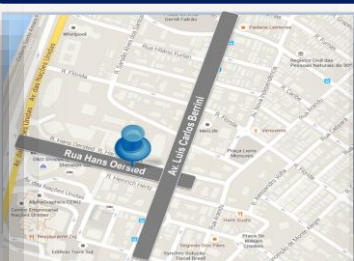
Intercity Nações Unidas



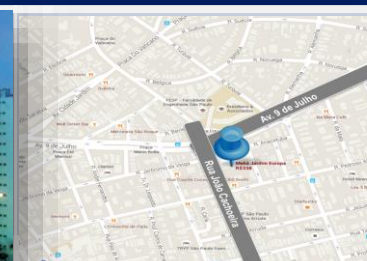
Intercity Premium Ibirapuera



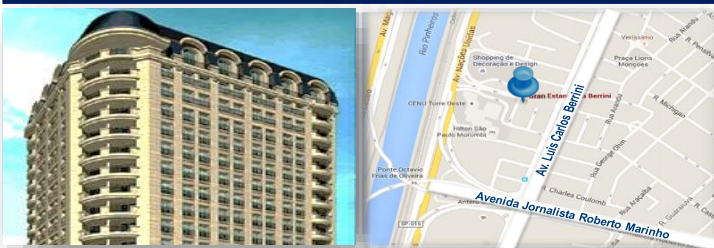
Wyndham Berrini



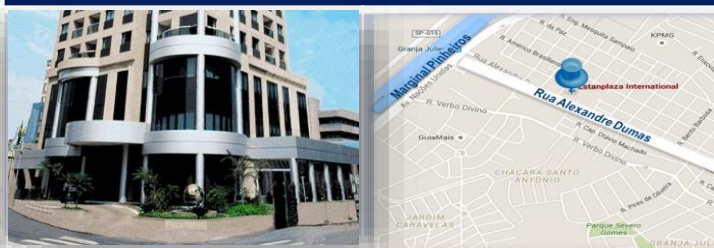
Meliá Jardim Europa



Gran Estanplaza



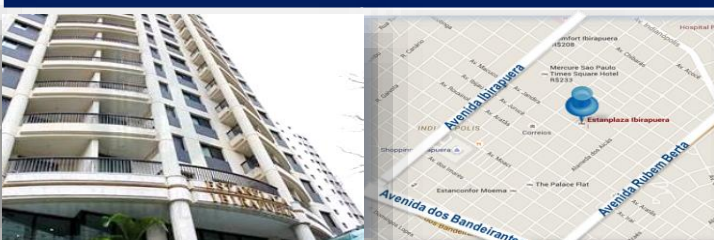
Estanplaza International



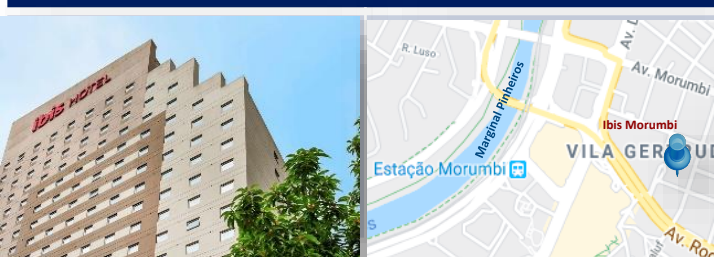
Estanplaza Berrini



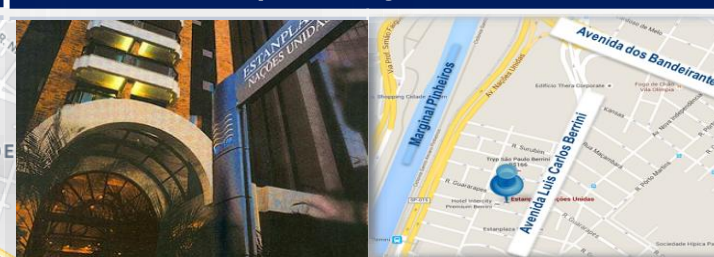
Estanplaza Ibirapuera



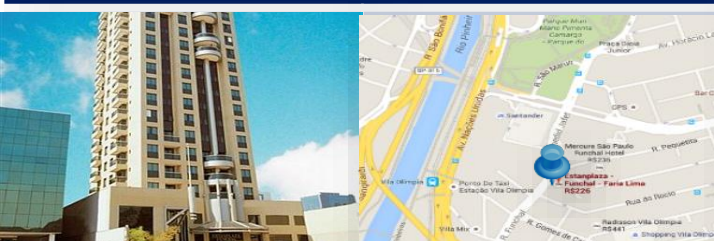
Ibis Morumbi



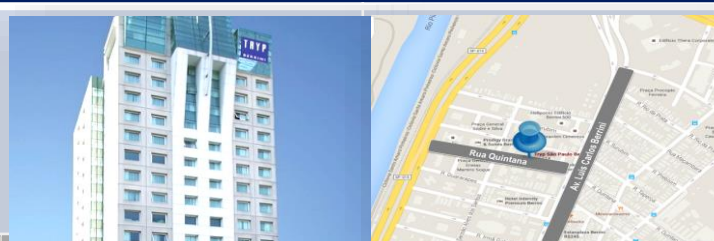
Estanplaza Nações Unidas



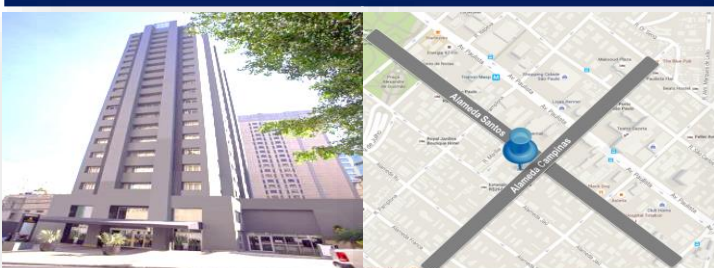
Estanplaza Funchal



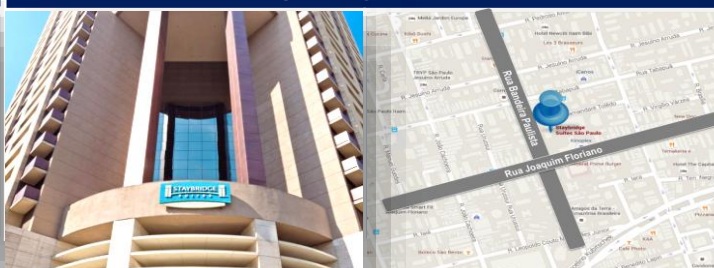
Park Inn by Radisson Berrini



Wyndham Paulista

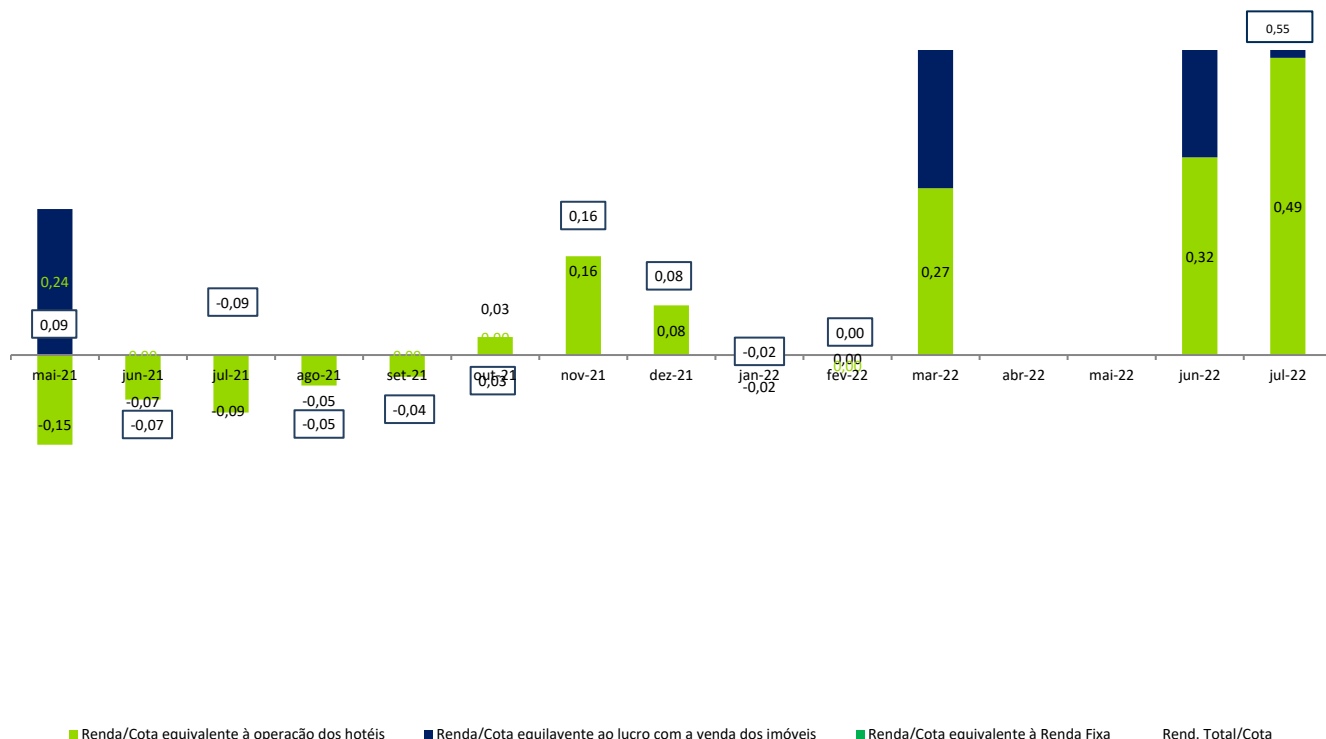


Staybridge Suites



Distribuição

O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. A cota neste mês é composta pelo lucro operacional das unidades hoteleiras em maio R\$ 0,4538 mais o lucro da aplicação financeira R\$ 0,0348 e o lucro com a venda de uma unidade R\$ 0,3034. É válido destacar, que o fundo ainda acumula um prejuízo de (R\$ 0,5021) por cota, somando os resultados do fechamento de março/20 a jun/22. Portanto, não haverá distribuição. Entretanto, destacamos que com o resultado positivo nesse fechamento, o prejuízo acumulado do FII Maxinvest, que no ápice da pandemia chegou a superar R\$ 4 milhões, atualmente está em cerca de R\$ 630.000.



Mercado Secundário

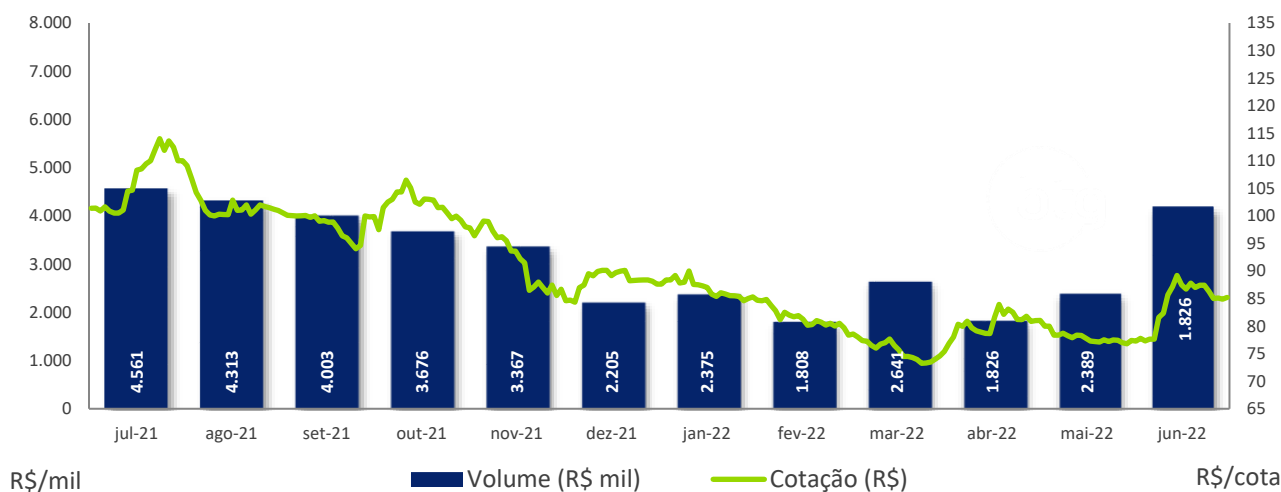
As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociações em junho de 2022

Cotas negociadas: 49.363

Cotação de fechamento: R\$ 86,39

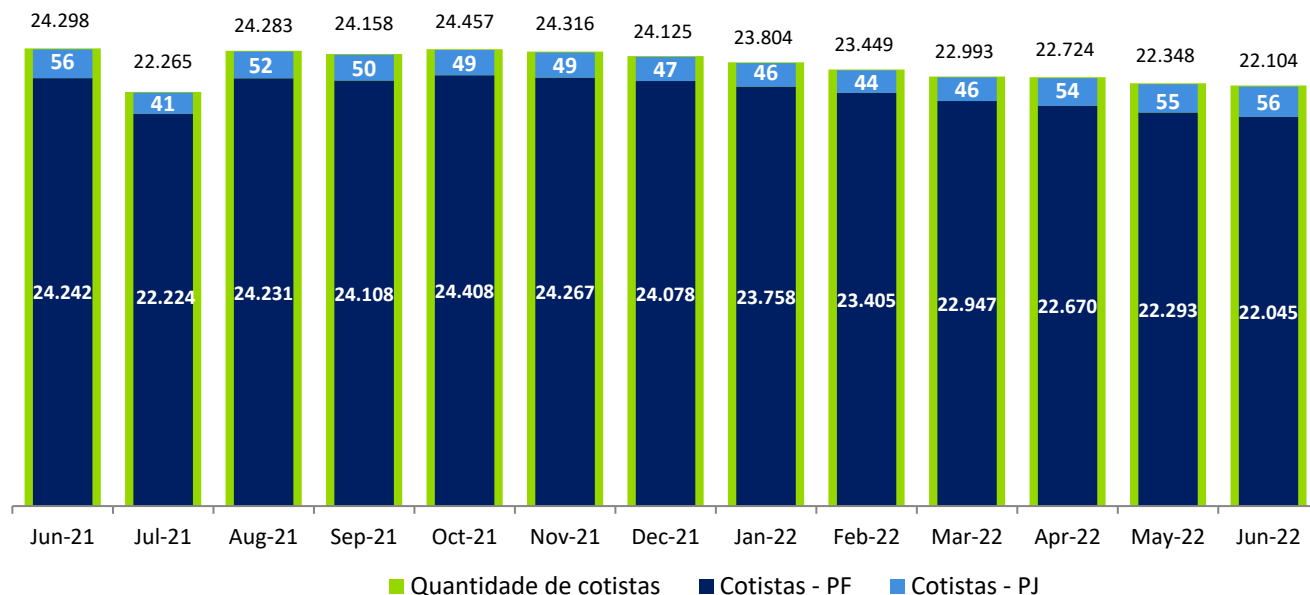
Volume: R\$ 4.187.961



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Cotistas



Processos Judiciais

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma de regulamentação aplicável

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

ri.fundolistados@btgpactual.com
 Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.