

Informações

Data de Constituição
30/01/2007

Número de Emissões
13

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% aa sobre o valor dos imóveisⁱ

Taxa de Consultoria
0,20% aa sobre o patrimônio líquido

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

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

Cotistas
12.651

Patrimônio Líquido
R\$ 156.650.065,59

Quantidade de cotas
1.118.960

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 139,99

Unidades
418

ABL
12.408 m²

ⁱ Considerando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/16: 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 onze 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, nos últimos meses o mercado imobiliário apresentou uma desaceleração no ritmo das vendas. Diante deste cenário, percebeu-se uma oportunidade de aquisição de algumas unidades devido aos atrativos preços de comercialização. Seguindo esta estratégia, em 2016 alguns apartamentos foram adquiridos e incorporados à carteira. Buscando maximizar o ganho final dos cotistas, a estratégia de venda continua sendo desenvolvida de maneira gradual, realizando o lucro com venda dos flats e devolvendo o capital aplicado inicialmente.

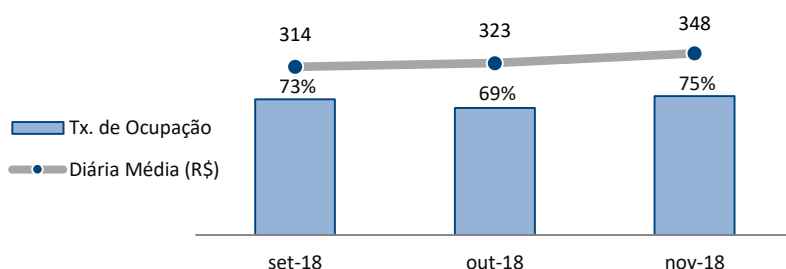


Operacional

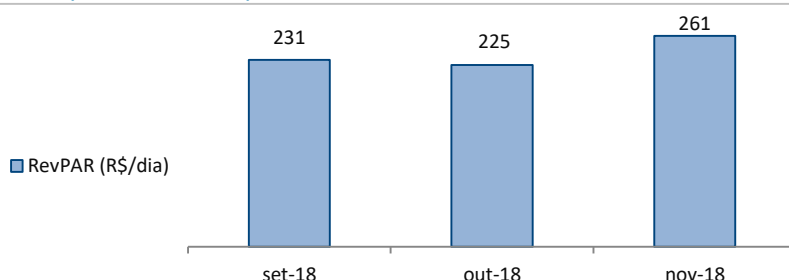
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em novembro de 2018 uma taxa de ocupação de 75% e diária média de R\$ 348, resultando em um RevPAR de R\$ 261. Na comparação com o mesmo mês de 2017, a taxa de ocupação manteve-se estabilizada, a diária média evoluiu 14% e o RevPAR foi 15% superior. Eventos como F1 e Salão do Automóvel trouxeram alta demanda para a Cidade de São Paulo. Os hotéis da carteira, principalmente *Midscale* e *Upper Midscale*, tem apostado na evolução de diárias para se distanciar cada vez mais de produtos econômicos. Além disso, os empreendimentos permanecem fazendo adiantamento de dividendos. É válido ressaltar que, da leva de compras das unidades Estanzaplaça, ainda restam duas propriedades a serem inseridas no portfólio ao longo dos próximos meses, na medida em que a posse seja passada ao Fundo Maxinvest.

Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em novembro de 2018. 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.

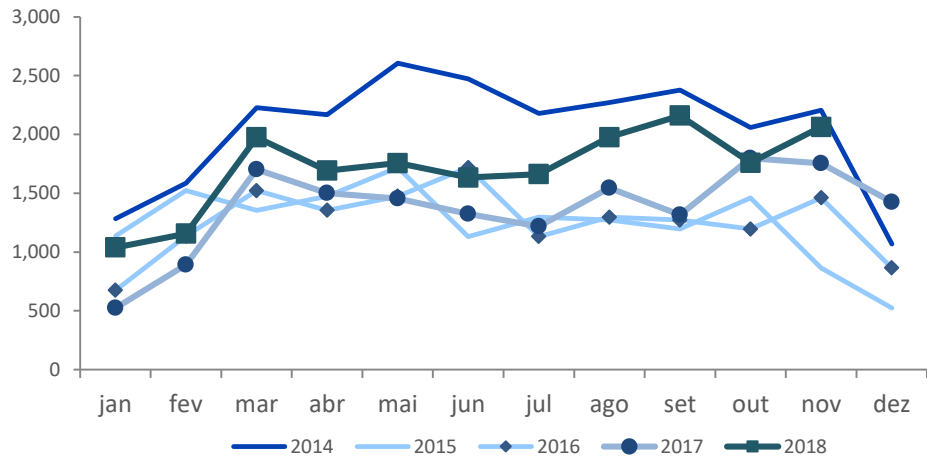
Taxa de Ocupação e Diária Média



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 novembro de 2018 apresentou uma evolução de 18% na comparação com novembro de 2017. É válido ressaltar que, eventos como os ocorridos em novembro, demandam que as equipes de *staff* estejam no local com antecedência para montagem, o que acaba contribuindo para estabilidade de ocupação do mês. Além disso, alguns hotéis da carteira permanecem distribuindo dividendos.

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

Desempenho Mensal

Durante dezembro, três unidades hoteleiras foram vendidas por um valor 2 vezes o valor da compra atualizado por IPCA, gerando uma receita com vendas, deduzidos os custos de aquisição, de R\$ 882.850,76 que após a dedução da taxa de performance, resultou em lucro líquido de R\$ 769.287,30 ou aproximadamente R\$ 0,6875 por cota. Desde que o ciclo de desinvestimento iniciou, foram vendidas 369 unidades hoteleiras perfazendo o valor de R\$ 44,61 por cota amortizado. Ao final de dezembro, a carteira do Fundo era composta por 418 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Update Follow-On

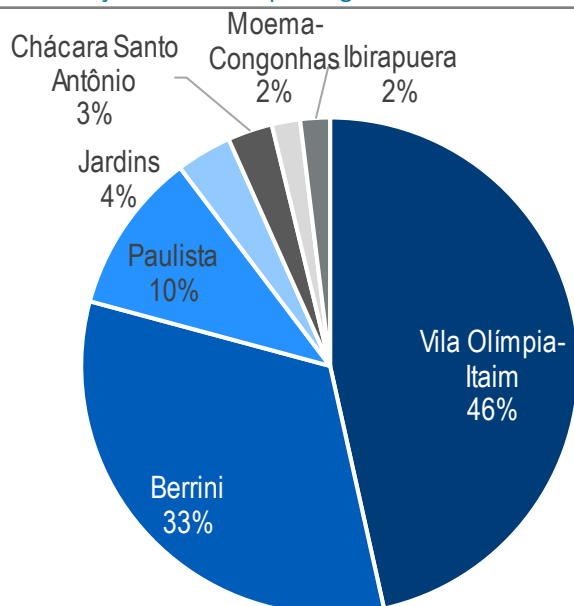
Das 153 unidades aprovadas para aquisição na AGE de 02/08/2016, 17 ainda estão em processo de formalização da escritura.

Total	Finalizadas	Posse	Em andamento
153	136 (88,89%)	15 (9,80%)	2 (1,31%)

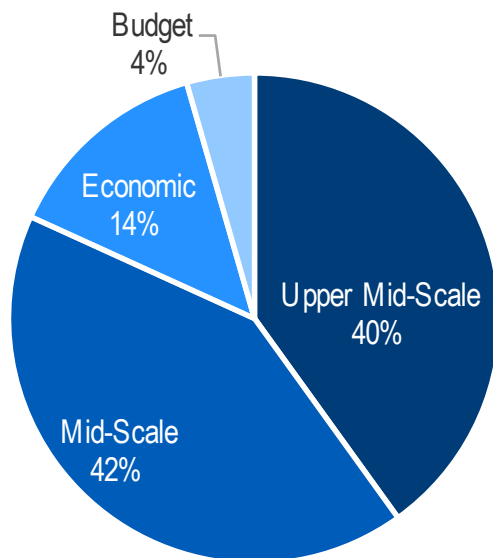
Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Receitas	736.659	1.270.159	1.087.983	1.711.801	1.385.861	1.816.458
Lucro Venda Imóvel	-	518.407	202.366	748.241	598.046	882.851
Operacionais	736.659	751.752	885.617	963.561	787.815	933.607
Despesas	(180.540)	(212.604)	(206.434)	(336.760)	(279.827)	(349.891)
Resultado Líquido	556.119	1.057.555	881.549	1.375.041	1.106.034	1.466.567

Concentração da Carteira por Região



Concentração da Carteira por Classe de Ativo



Nobile Paulista Prime



Staybridge Suites



Tryp Berrini



Tryp Iguatemi



Tryp Paulista



Tryp Itaim



Blue Tree Faria Lima



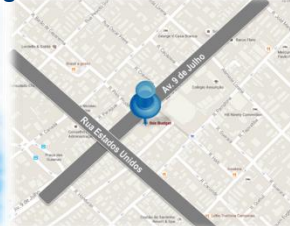
Comfort Nova Paulista



Ibis Styles Faria Lima



Ibis Budget Jardins



Ibis Budget Paulista



Ibis São Paulo Paulista



Intercity Premium Berrini



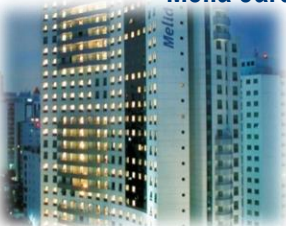
Intercity Premium Ibirapuera



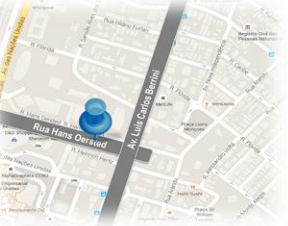
Intercity Nações Unidas



Meliá Jardim Europa



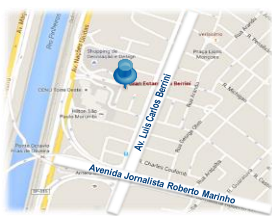
Wyndham Berrini



Estanplaza Funchal



Gran Estanplaza



Estanplaza International



Estanplaza Berrini



Estanplaza Ibirapuera



Estanplaza Nações Unidas



Distribuição

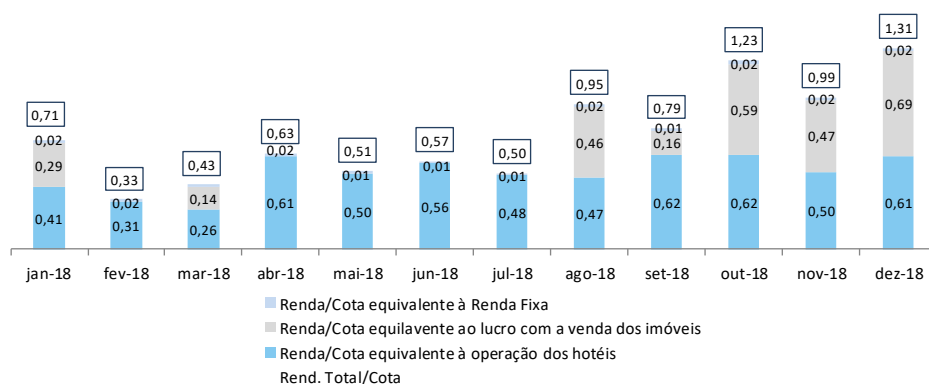
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras em novembro (R\$ 0,6062), mais o lucro da aplicação financeira (R\$ 0,0169) e o lucro com a venda de três unidades (R\$ 0,6875).

Data base: 28/12/2018

Data de pagamento: 08/01/2019

Rendimento: R\$ 1,3107

Rendimento distribuído nos últimos 12 meses (R\$)



Mercado Secundário

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

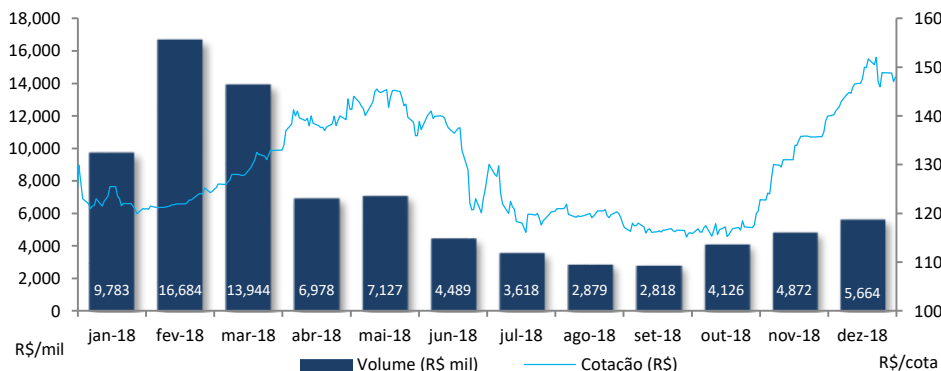
Negociações em dezembro

Cotas negociadas: 38.382

Cotação de fechamento: R\$ 148,00

Volume: R\$ 5.663.912

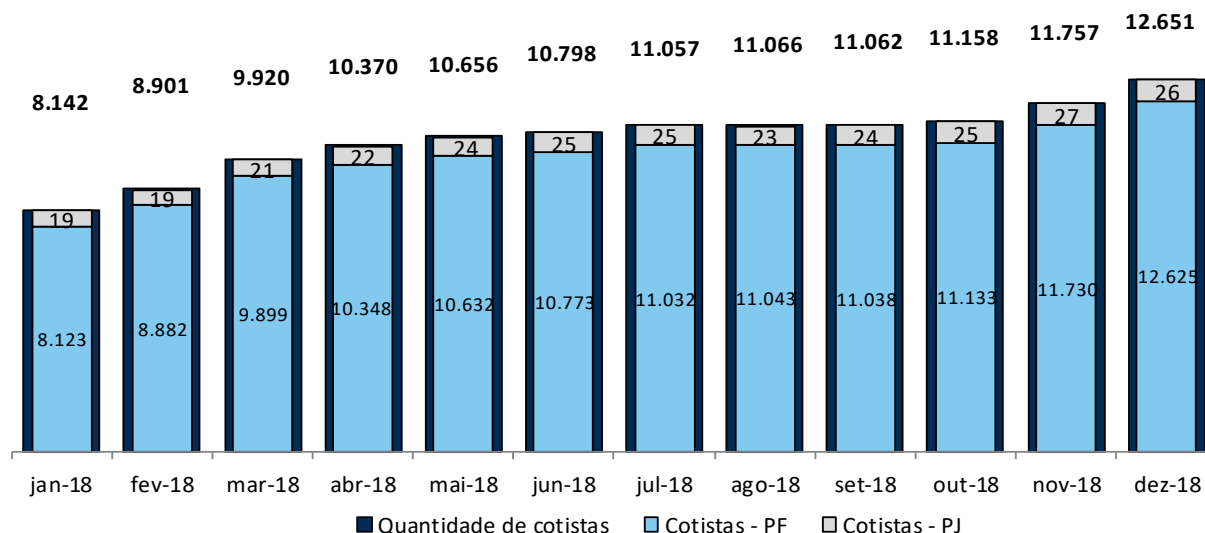
Evolução da cota no Mercado secundário nos últimos 12 meses



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

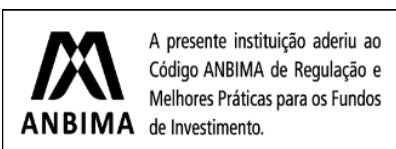
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@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.