

Informações

Início do Fundo
30/01/2007

Número de Emissões
1

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
4.409

Patrimônio Líquido
R\$ 158.773.860,21

Quantidade de cotas
1.118.960

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 141,89

Unidades
388

ABL
10.029m²

ⁱConsiderando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/15; Colliers).

ⁱⁱCalculado 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.

ⁱⁱⁱIncluso na remuneração do Administrador, custo de escrituração das cotas do Fundo. Valor aproximado mensal de R\$ 7.000,00.

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 nove anos da sua existência. Seguindo a estratégia original, o Fundo Maxinvest iniciou em agosto de 2011 um longo ciclo de desinvestimento em razão da valorização de suas unidades hoteleiras. Buscando maximizar o ganho final dos cotistas, essa estratégia está sendo desenvolvida de maneira gradual, realizando o lucro com venda dos flats, e devolvendo o capital aplicado inicialmente.

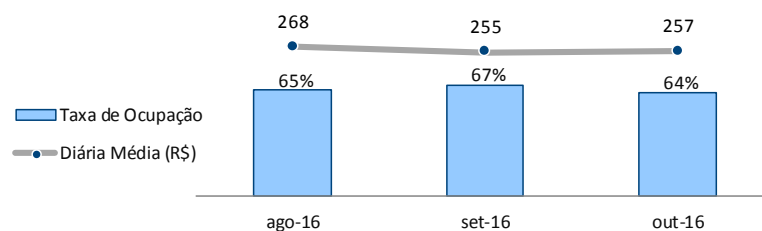


Operacional

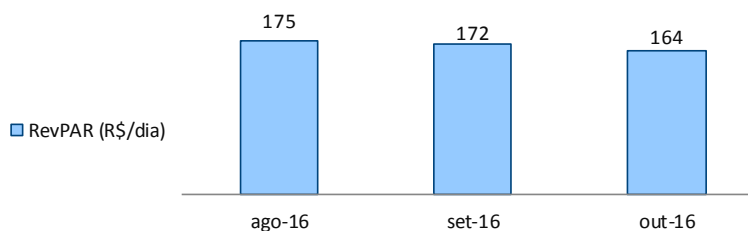
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em outubro de 2016 uma taxa de ocupação de 64% e diária média de R\$257, resultando em um RevPAR de R\$164. Na comparação com o mesmo mês de 2015, a taxa de ocupação evoluiu em 5%, enquanto a diária média caiu em 17% e, consequentemente, o RevPAR, sofreu uma queda de 13%. Apesar do crescimento da ocupação, o mês de outubro apresentou uma das menores taxas de ocupação do segundo semestre, o que é reflexo da crise vivida no país. Cabe destacar que nesta amostra já está englobado o desempenho das 23 unidades adquiridas em outubro. As demais unidades serão inseridas no portfólio ao longo dos próximos meses, a 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 outubro de 2016. 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.

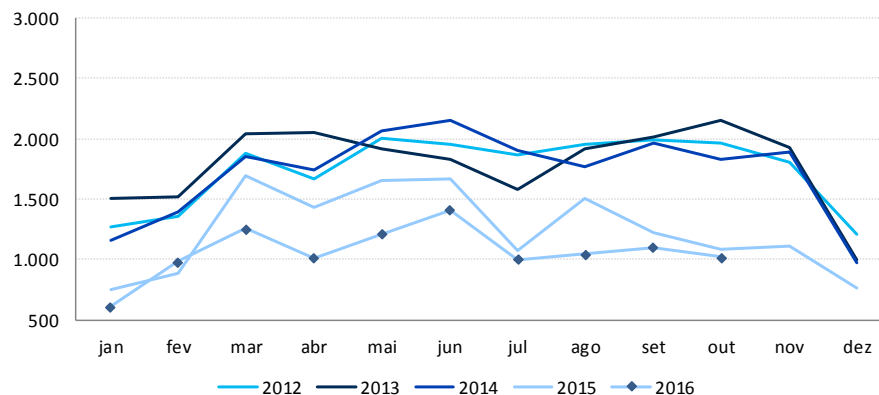
Taxa de Ocupação e Diária Média



Receita por Quarto Disponível – RevPAR



Receita Mensal por Unidade^{iv}



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

O gráfico ao lado apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que integram a carteira do Fundo. A distribuição realizada em outubro de 2016 apresentou uma retração de 5% na comparação com o mesmo mês em 2015. Tal queda foi menor do que a redução da receita (RevPAR), devido ao benefício da redução de taxas de incentivo de alguns hotéis, o que aumenta diretamente a distribuição aos proprietários.

Desempenho Mensal

Durante o mês de novembro nenhuma unidade hoteleira foi vendida, de modo que não foi gerado lucro com venda para distribuição. Desde que o ciclo de desinvestimento iniciou, foram vendidas 343 unidades hoteleiras perfazendo o valor de R\$46,13 por cota amortizado. Em novembro o Fundo Maxinvest passou a ter posse de mais 3 das 153 unidades aprovadas para aquisição na AGE realizada em 02/08/2016 (até o momento foram incorporadas no portfólio 90 unidades das 153). Ao final do mês de novembro, a carteira do Fundo era composta por 388 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Update Follow-On

Ao longo do mês de novembro o FII Hotel Maxinvest tomou posse de mais 3 unidades, totalizando 98 dos 153 flats aprovados para aquisição na AGE de 02/08/2016. Destas 98 unidades, 44 ainda estão em processo de formalização da escritura, já as demais 54 foram completadas até o fechamento do mês. A Gestora espera assinar mais 18 escrituras definitivas ao longo do mês de dezembro.

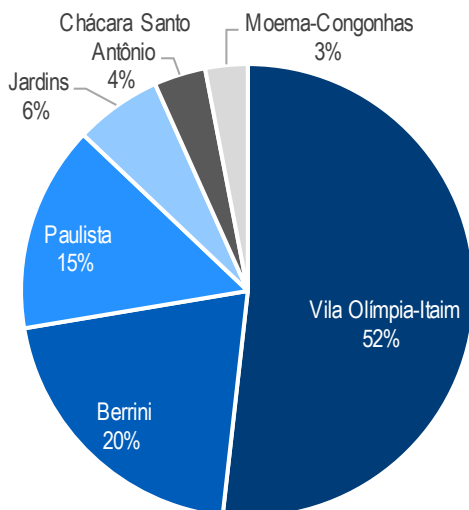
Total	Finalizadas	Posse	Em andamento
153	54 (35%)	44 (29%)	55 (36%)

Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

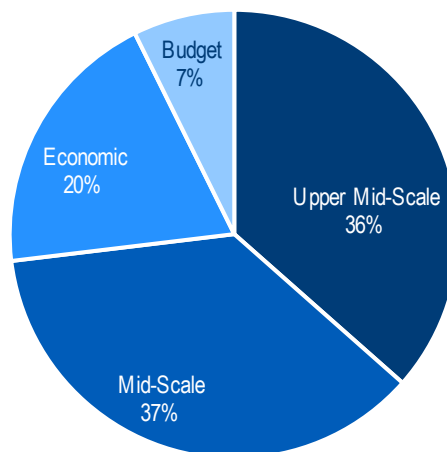
	jun-16	jul-16	ago-16	set-16	out-16	nov-16
Receitas	475.348	1.062.637	767.961	680.915	602.711	605.453
Lucro Venda Imóvel	-	511.603	262.940	-	-	-
Operacionais	475.348	551.034	505.021	680.915	602.711	605.453
Despesas	(109.578)	(235.310)	(168.682)	(152.101)	(176.525)	(157.218)
Resultado Líquido	365.770	827.328	599.280	528.814	426.186	448.235

Carteira de Ativos do FII Hotel Maxinvest

Concentração da Carteira por Região



Concentração da Carteira por Classe de Ativo



Quality Jardins



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 Congonhas



Ibis São Paulo Paulista



Intercity Premium Berrini



Intercity Premium Ibirapuera



Intercity Nações Unidas



Meliá Jardim Europa



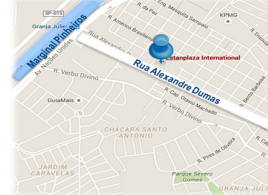
Quality Berrini



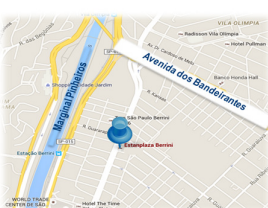
Gran Estanzpla



Estanzpla International



Estanzpla Berrini



Estanzpla Ibirapuera



Estanzpla Nações Unidas



Distribuição

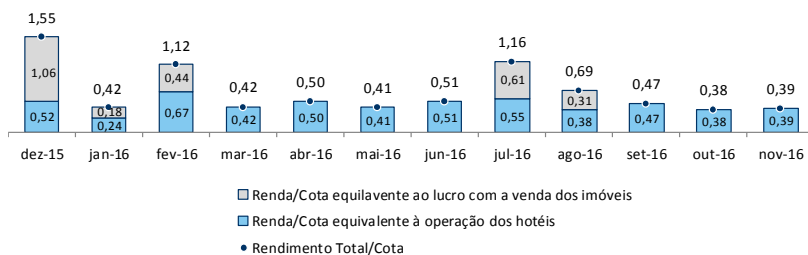
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras no mês de outubro (R\$ 0,3886).

Data base: 30/11/2016

Data de pagamento: 07/12/2016

Rendimento: R\$ 0,3886

Rendimento distribuído nos últimos 12 meses (R\$)



Mercado Secundário

As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde dezembro/2007.

Negociação no mês de novembro

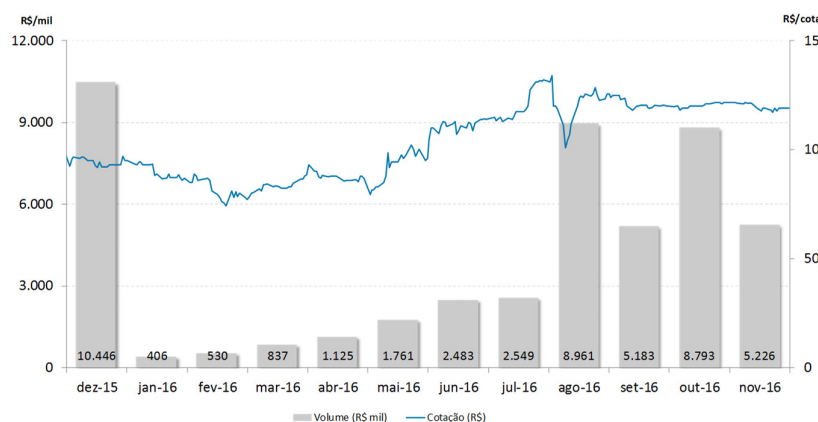
Cotas negociadas: 43.478

Cotação de fechamento: R\$ 119,00

Volume: R\$ 5.225.530

Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



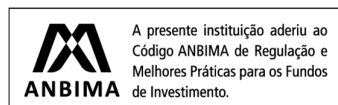
Processos Judiciais

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da 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.