

Informações

Início do Fundo
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
7.640

Patrimônio Líquido
R\$ 150.830.765,26

Quantidade de cotas
1.118.960

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 134,79

Unidades
429

ABL
12.611 m²

ⁱConsiderando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/16: 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 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.

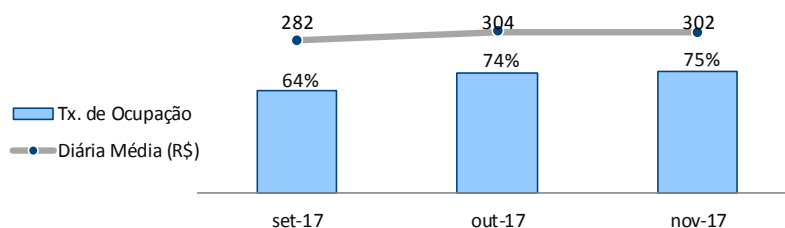


Operacional

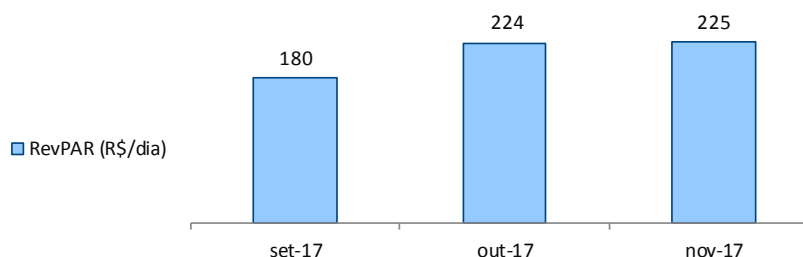
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em novembro de 2017 uma taxa de ocupação de 75% e diária média de R\$ 302, resultando em um RevPAR de R\$ 225. Na comparação com o mesmo mês de 2016, a taxa de ocupação evoluiu em 8%, a diária média cresceu 6% e o RevPAR variou em 14%, índices impactados positivamente pelos eventos e shows ocorridos na cidade de São Paulo. Alguns hotéis da carteira também fizeram distribuição de dividendos e destacaram-se no incremento atingido de diária média e ocupação, o que possibilitou um ganho em distribuição. Vale ressaltar que neste mês não foi incorporada nenhuma unidade à carteira, de modo que as duas restantes serão 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 2017. 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.

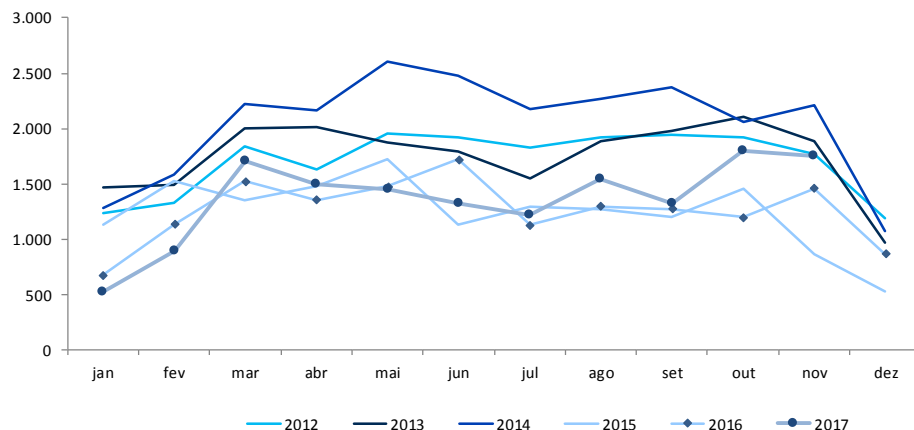
Taxa de Ocupação e Diária Média



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 2017 apresentou uma evolução de 20% na comparação com o mesmo mês em 2016. Em novembro do ano passado, hotéis representativos na carteira realizaram distribuições abaixo do esperado devido ao delicado momento econômico, que dificultava a evolução em ocupação e diária média. Já em 2017, shows e eventos ocorridos na cidade colaboraram para recuperação dos números, que, em conjunto com a melhora na economia, contribuíram para uma boa distribuição.

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

Desempenho Mensal

Durante dezembro, três unidades hoteleiras foram vendidas por um valor cerca de duas vezes do valor da compra atualizado por IPCA, gerando uma receita com vendas, deduzidos os custos de aquisição, de R\$ 559.217,07 que após a dedução da taxa de performance, resultou em lucro líquido de R\$ 478.765,54 ou aproximadamente R\$ 0,9587 por cota. Desde que o ciclo de desinvestimento iniciou, foram vendidas 355 unidades hoteleiras perfazendo o valor de R\$44,61 por cota amortizado. Ao final de dezembro, a carteira do Fundo era composta por 429 unidades hoteleiras em 24 hotéis.

Update Follow-On

Das 153 unidades aprovadas para aquisição na AGE de 02/08/2016, 19 ainda estão em processo de formalização da escritura. A Gestora assinou a escritura de 3 unidades durante o mês de dezembro..

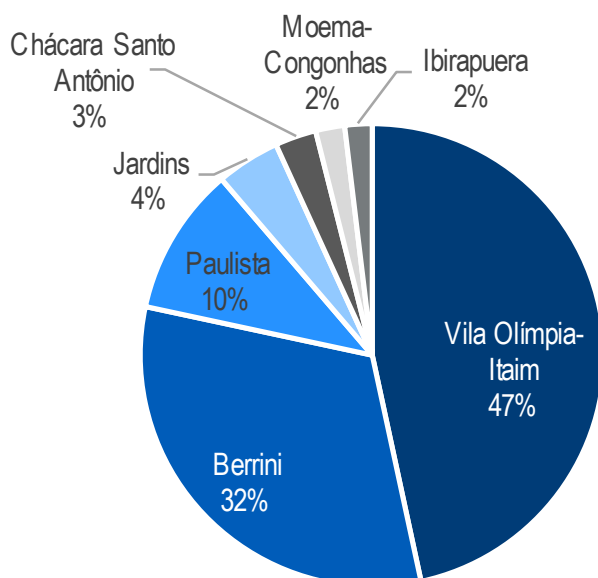
Total	Finalizadas	Posse	Em andamento
153	134 (87,58%)	17 (11,11%)	2 (1,31%)

Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

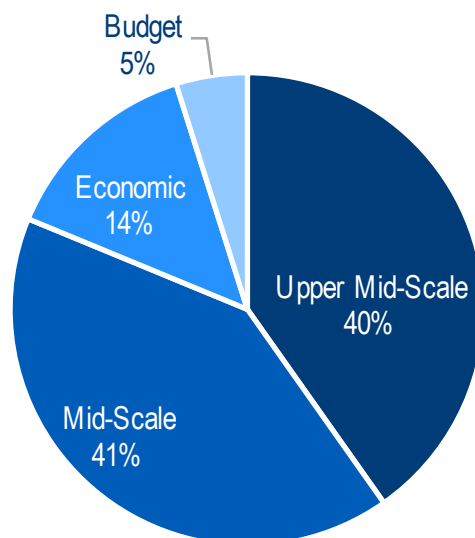
	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17
Receitas	1.015.746	762.013	731.566	613.394	1.248.007	1.362.797
Lucro Venda Imóvel	379.144	182.700	-	-	424.299	559.217
Operacionais	636.602	579.313	731.566	613.394	823.708	803.580
Despesas	(229.351)	(200.073)	(190.526)	(171.986)	(252.075)	(290.061)
Resultado Líquido	786.395	561.940	541.040	441.408	995.932	1.072.736

Carteira de Ativos do FII Hotel Maxinvest

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



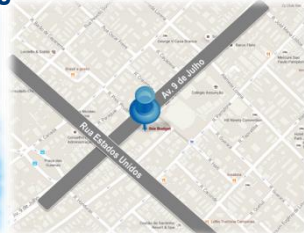
Comfort Nova Paulista



Ibis Styles Faria Lima



Ibis Budget Jardins



Ibis Budget Paulista



Ibis Congonhas



Ibis São Paulo Paulista



Intercity Premium Berrini



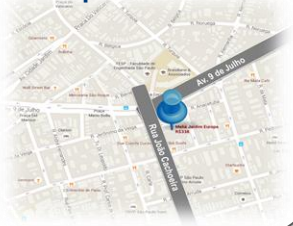
Intercity Premium Ibirapuera



Intercity Nações Unidas



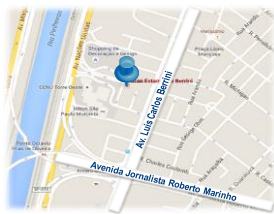
Meliá Jardim Europa



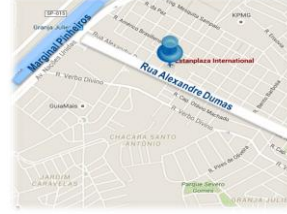
Wyndham Berrini



Gran Estanzplaza



Estanzplaza International



Estanzplaza Berrini



Estanzplaza Ibirapuera



Estanzplaza Nações Unidas



Estanzplaza Funchal



Distribuição

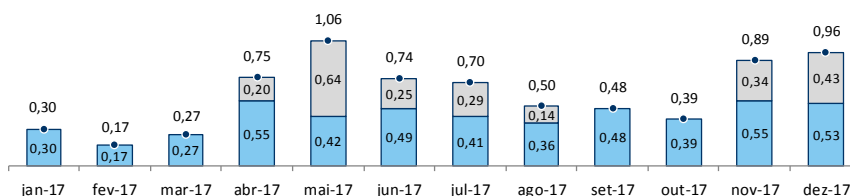
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras em novembro (R\$ 0,5308), mais o lucro pela venda de três unidades ao longo de dezembro (R\$ 0,4279).

Data base: 28/12/2017

Data de pagamento: 08/01/2018

Rendimento: R\$ 0,9593

Rendimento distribuído nos últimos 12 meses (R\$)



□ Renda/Cota equivalente ao lucro com a venda dos imóveis

■ Renda/Cota equivalente à operação dos hotéis

• Rend. Total/Cota

Mercado Secundário

As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde dezembro/2007.

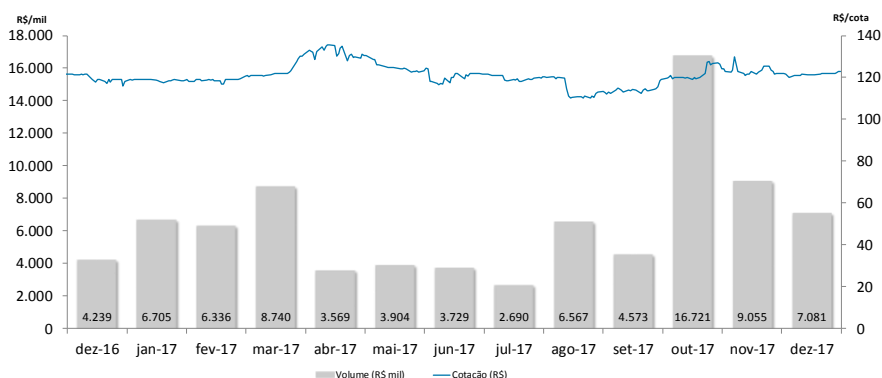
Negociações em dezembro

Cotas negociadas: 58.337

Cotação de fechamento: R\$ 122,75

Volume: R\$ 7.080.830

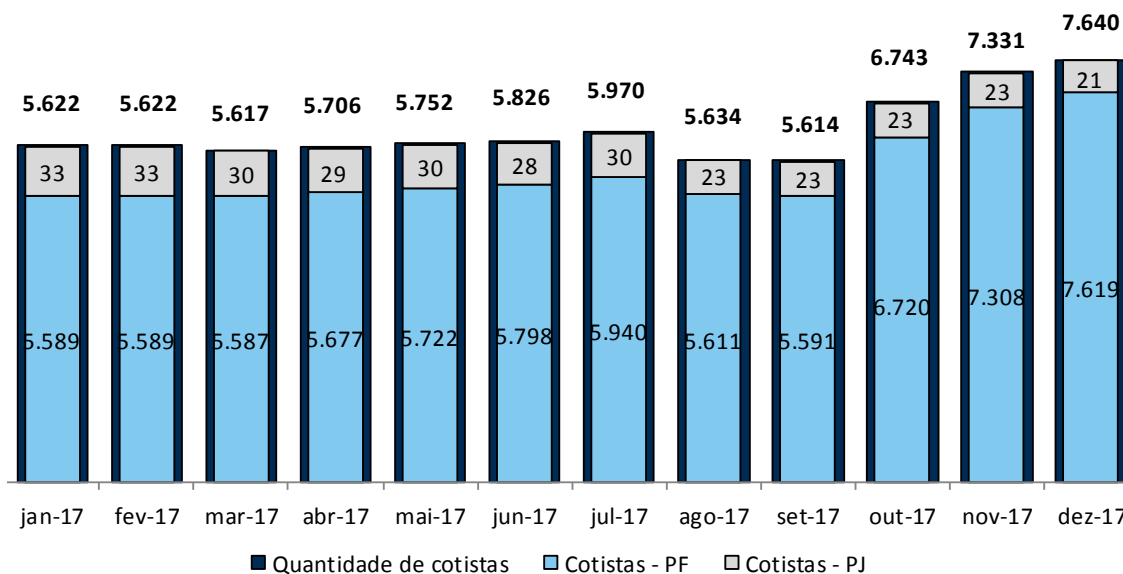
Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Cotistas



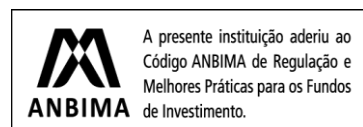
Processos Judiciais

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