

Fundo de Investimento Imobiliário
Hotel Maxinvest
(HTMX11)



HOTEL
MAXINVEST



Informativo Mensal

Agosto 2022

Data de Constituição
30/01/2007

Número de Emissões
14

Gestor dos Ativos
HotelInvest

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
22.402

Patrimônio Líquido
R\$ 164.813.963,72

Quantidade de cotas
1.257.022

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 131,11

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 HotelInvest.

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, conseqüentemente o valor das unidades, no entanto, tem-se notado uma recuperação de desempenho dos hotéis que possibilitará uma retomada nas vendas a médio prazo.

Operacional

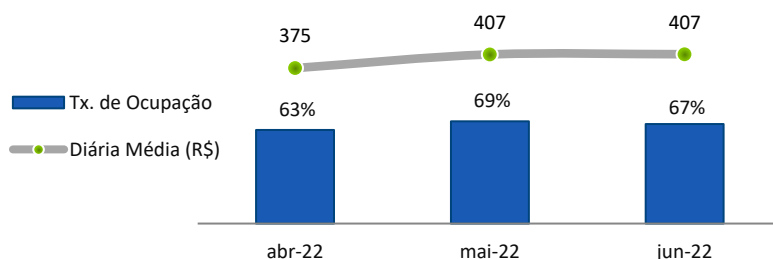
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em junho de 2022 uma taxa de ocupação de 67%, isto é, uma queda de dois pontos percentuais em relação ao realizado em maio/22. Já a diária média se manteve estável em relação ao mês anterior. Dessa forma o FII Maxinvest registrou um *RevPAR* de R\$271, uma queda de 3% em relação a maio/2022 (melhor mês desde o início da pandemia). De forma geral a hotelaria paulistana apresentou no mês de junho um desempenho inferior a maio. Isso se deve ao fato de junho ter tido um feriado que impactou negativamente a demanda corporativa, no entanto apresentou feiras e eventos que impulsionaram os demais dias, possibilitando os hotéis de manter uma tarifa próxima ao mês anterior. Com esse resultado, todos os hotéis que compõem a carteira do FII Maxinvest realizaram o pagamento de aluguel no mês analisado e/ou devolução do aporte, solicitado no decorrer da pandemia.

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

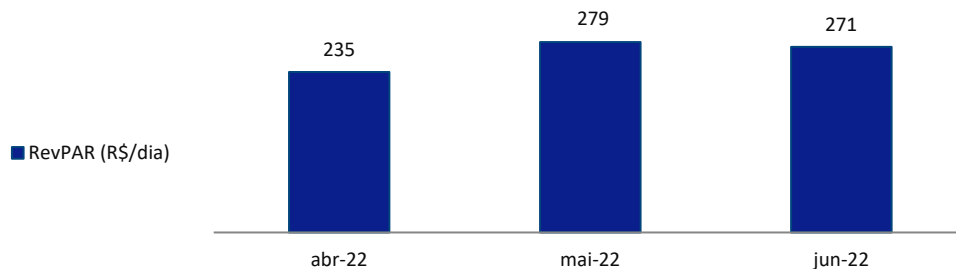
Desempenho Mensal

Durante junho, nenhuma unidade hoteleira foi vendida. 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 agosto operando 448 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

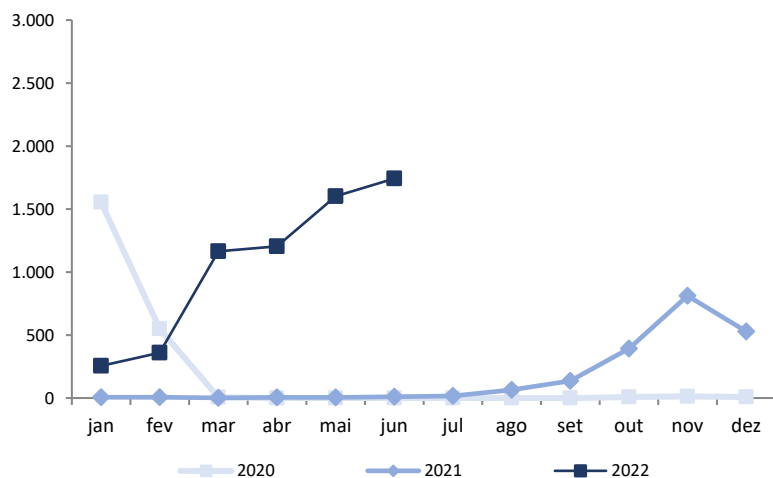
Taxa de Ocupação e Diária Média



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 junho de 2022 apresentou um aumento na comparação com junho de 2021, uma vez que apenas 02 hotéis da carteira realizaram distribuições de lucros no mesmo período do ano passado. Reforçamos que neste mês todos os empreendimentos realizaram distribuição de lucros e/ou a devolução de aportes cobrados durante a pandemia.

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

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

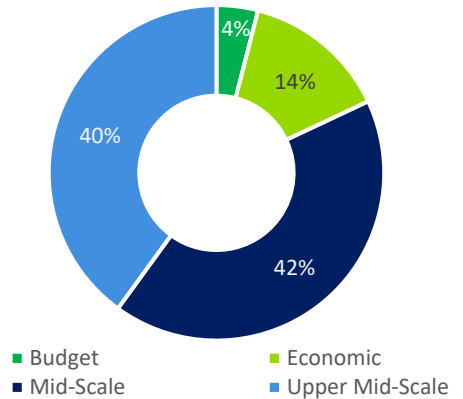
	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22
Receitas	129.735	177.915	885.945	1.783.647	1.193.108	831.893
Lucro Venda Imóvel	-	-	544.695	587.217	424.910	-
Operacionais	129.735	177.915	341.250	1.196.430	768.198	831.893
Despesas	(149.807)	(179.275)	(200.420)	(308.882)	(197.557)	(171.630)
Resultado Líquido	(20.072)	(1.360)	685.525	1.474.765	995.551	660.263

Em 31 de julho de 2022 o fundo possui rendimentos distribuíveis de R\$ 29.126 (R\$ 0,02 por cota).

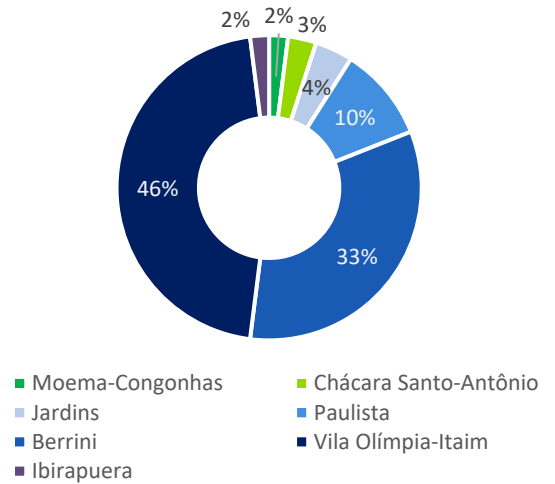
Classificações dos Hotéis

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



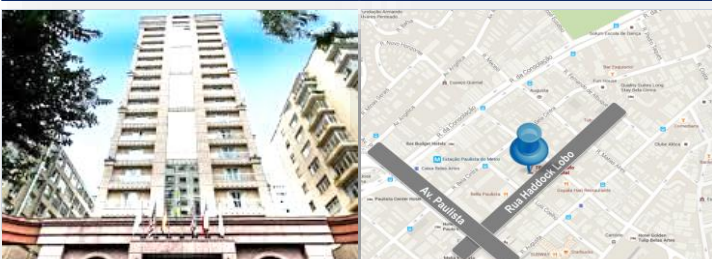
Concentração da Carteira por Região



Inside By Meliá São Paulo Iguatemi



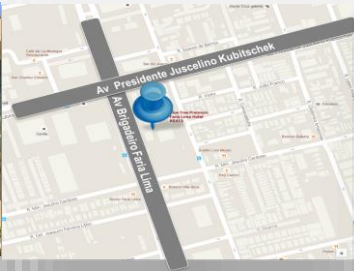
Intercity Paulista



Double Tree by Hilton São Paulo Itaim



Blue Tree Faria Lima



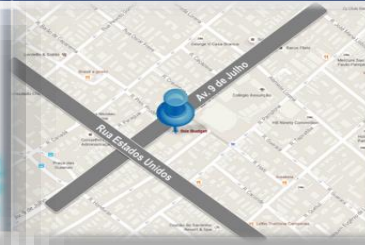
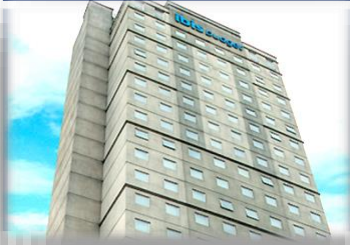
Comfort Nova Paulista



Ibis Styles Faria Lima



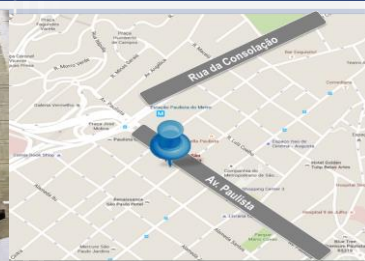
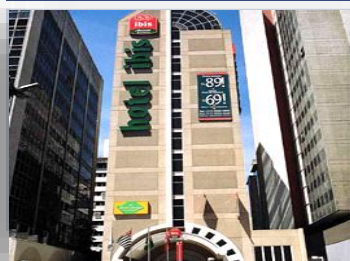
Ibis Budget Jardins



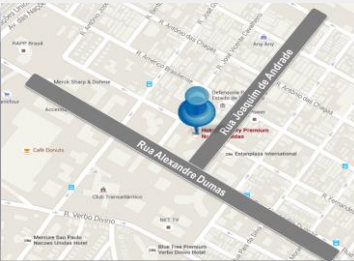
Ibis Budget Paulista



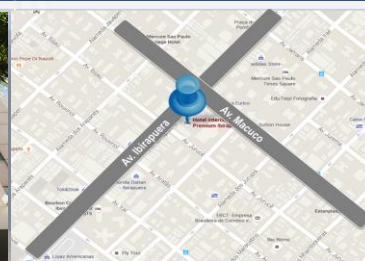
Ibis São Paulo Paulista



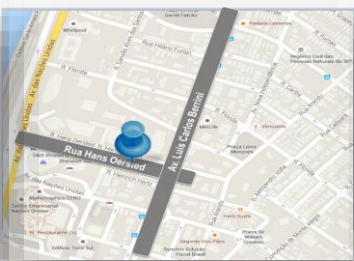
Intercity Nações Unidas



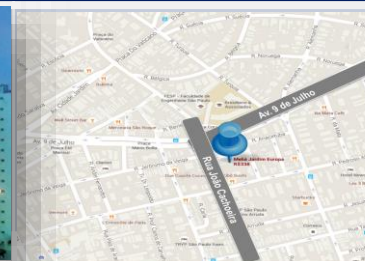
Intercity Premium Ibirapuera



Wyndham Berrini



Meliá Jardim Europa



Gran Estanplaza



Estanplaza International



Estanplaza Berrini



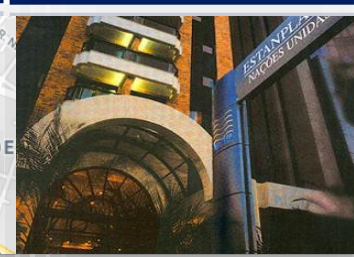
Estanplaza Ibirapuera



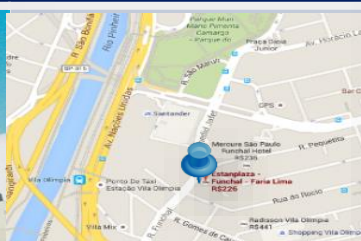
Ibis Morumbi



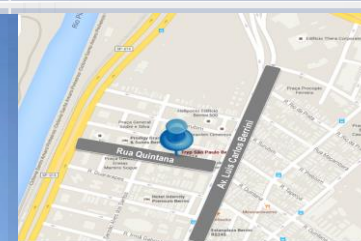
Estanplaza Nações Unidas



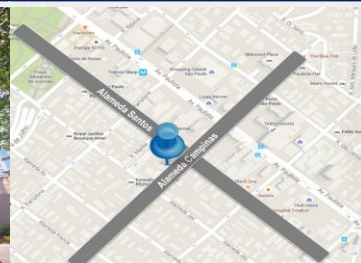
Estanplaza Funchal



Park Inn by Radisson Berrini



Wyndham Paulista



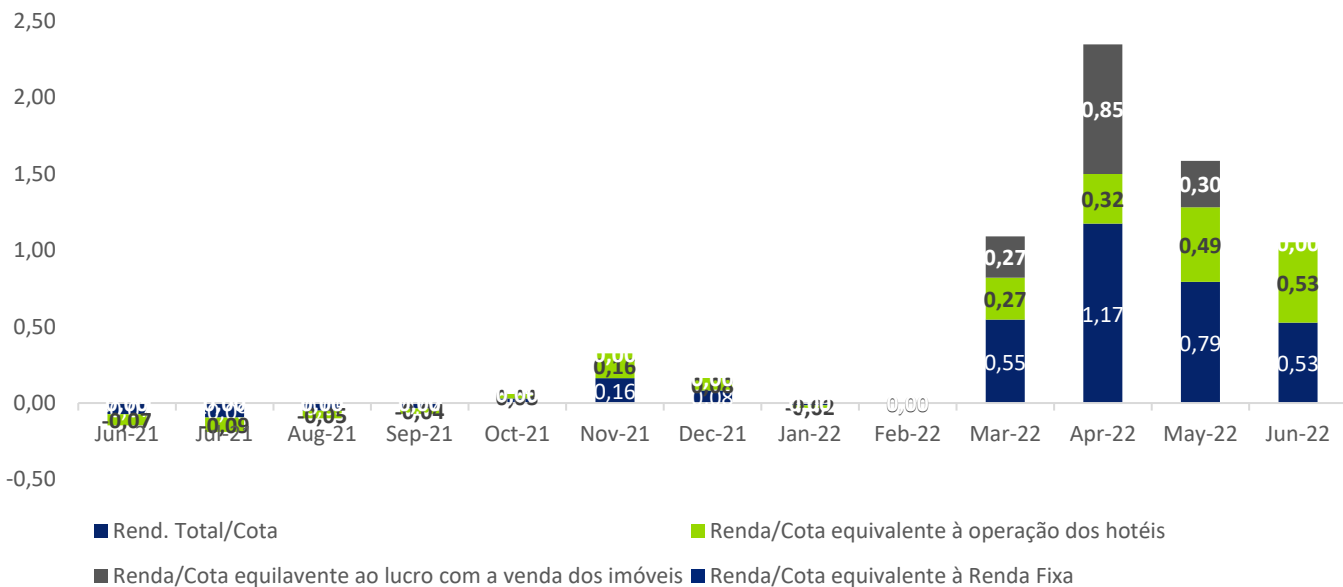
Staybridge Suites



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\$ 0,4836 mais o lucro da aplicação financeira R\$ 0,0416. É válido destacar, que com este resultado o fundo quitou o prejuízo acumulado durante a pandemia e apresentou um lucro de R\$ 0,0231 por cota, somando os resultados do fechamento de março/20 a jul/22. Entretanto, não haverá distribuição e esse lucro será somado ao resultado do fechamento de ago/22.

Título do Gráfico



Mercado Secundário

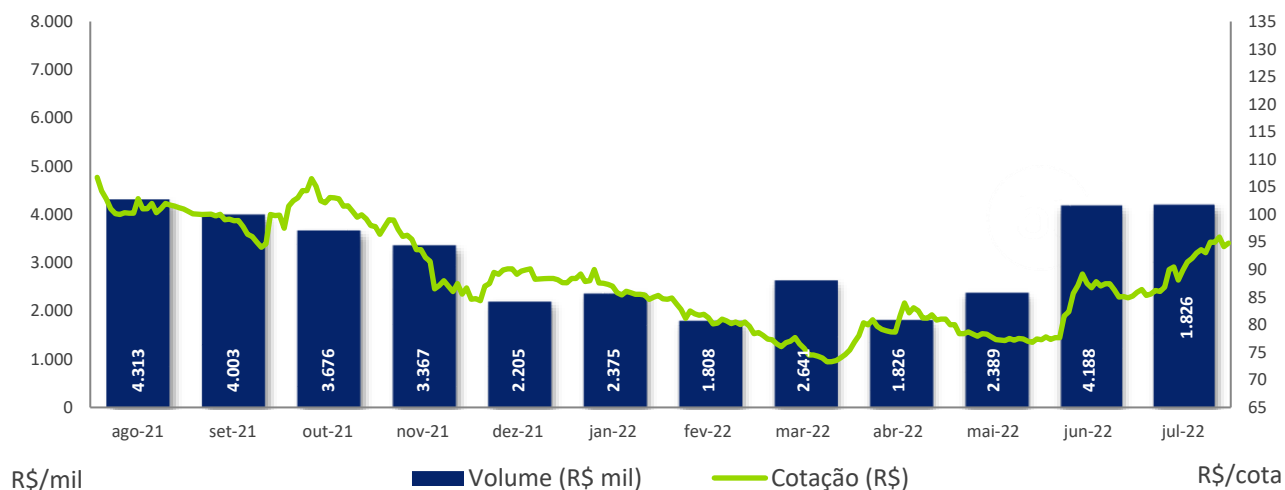
As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociações em junho de 2022

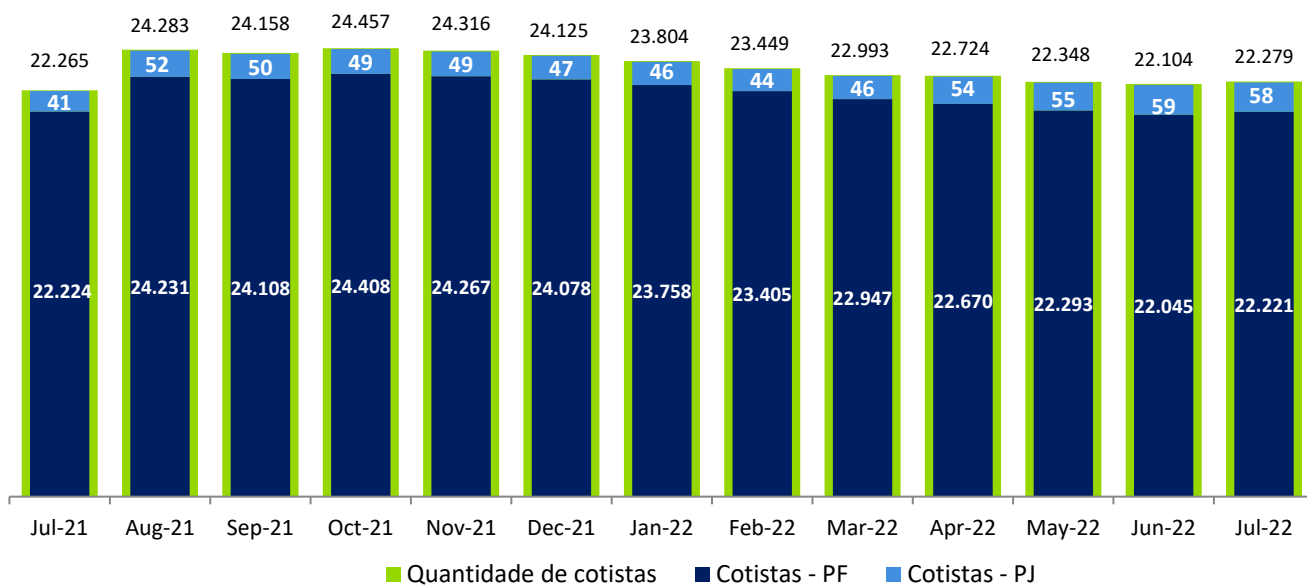
Cotas negociadas: 45.946

Cotação de fechamento: R\$ 93,80

Volume: R\$ 4.206.906



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, conseqüentemente, 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.