

### Informações

#### 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% aa sobre o valor dos imóveis<sup>i</sup>

#### Taxa de Consultoria

0,20% aa sobre o patrimônio líquido

#### Taxa de Performance

20% sobre o lucro na venda dos  
imóveis<sup>ii</sup>

#### Taxa de Administração

0,50% aa sobre o valor total de ativos<sup>iii</sup>

#### Cotistas

20.511

#### Patrimônio Líquido

R\$ 186.481.509,36

#### Quantidade de cotas

1.257.022

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 148,35

#### Unidades

458

#### ABL

13.026m<sup>2</sup>

<sup>i</sup> Considerando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/16: Colliers).

<sup>ii</sup> 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.

<sup>iii</sup> 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 doze 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, dado que há uma expectativa de valorização dos ativos da carteira nos próximos anos.

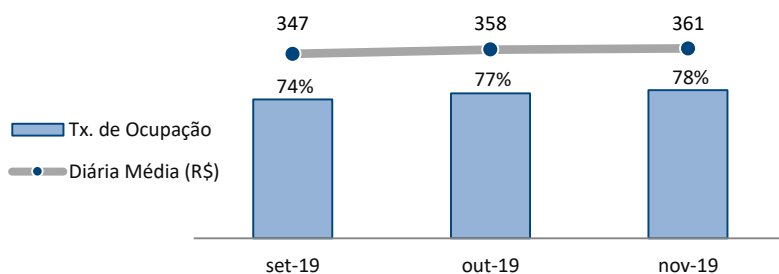


### Operacional

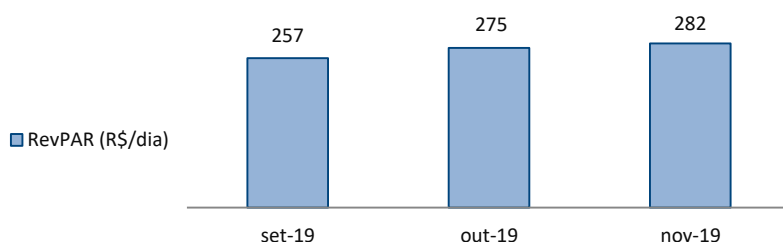
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em novembro de 2019 uma taxa de ocupação de 78% e diária média de R\$361, resultando em um RevPAR de R\$282. Na comparação com o mesmo mês de 2018, a taxa de ocupação foi superior em 5%, a diária média cresceu 3% e o RevPAR foi 8% acima. Mesmo com três feriados no decorrer do mês, a performance manteve-se em linha com os índices alcançados em 2018. Os prédios permanecem com estratégias agressivas de evolução de diária em momentos de alta demanda.

Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em novembro de 2019. 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.

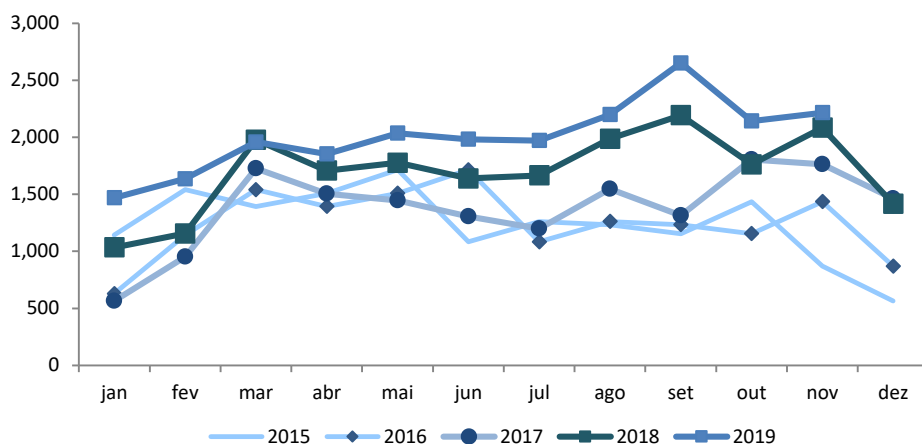
### Taxa de Ocupação e Diária Média



### Receita por Quarto Disponível - RevPar



## Receita Mensal por Unidade<sup>iv</sup>



O gráfico ao lado apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que integram a carteira do Fundo. A distribuição realizada em novembro de 2019 apresentou um crescimento de 6% na comparação com novembro de 2018. Além do crescimento da diária média, os hotéis Staybridge, Meliã Jardim Europa e Ibis Styles Faria Lima, principais ativos da carteira, tiveram distribuições 42%, 31% e 30% superior a 2018, respectivamente. As perspectivas de 2020 já começaram a ser apresentadas e trazem um cenário ainda mais otimista do que o concretizado em 2019.

<sup>iv</sup>Cálculo por média simples, desconsiderando unidades vendidas

## Desempenho Mensal

Durante dezembro, nenhuma unidade hoteleira foi vendida. Desde que o ciclo de desinvestimento iniciou, foram vendidas 381 unidades hoteleiras perfazendo o valor de R\$44,61 por cota amortizada. No início de janeiro, devido à compra de 56 unidades no Ibis São Paulo Morumbi, a carteira do Fundo começou operando com 458 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

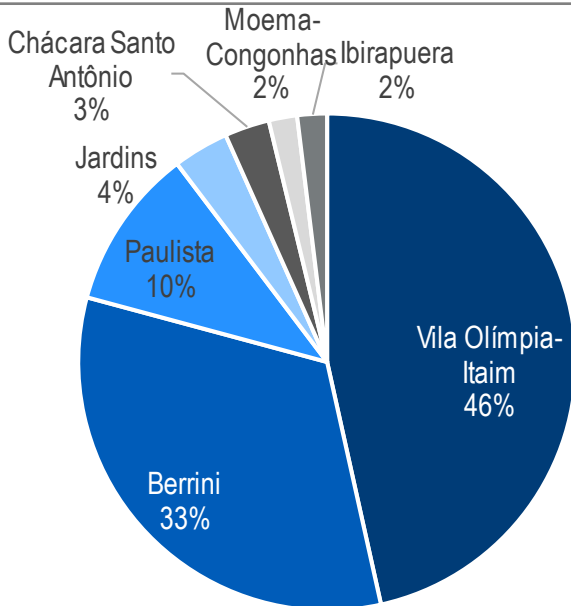
## Update Follow-On

Conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, foi aprovada a 14ª emissão de cotas do Fundo, cujos recursos foram destinados para a aquisição de 56 unidades hoteleiras do Hotel Ibis Morumbi, integrantes da Torre 1 do Condomínio Complexo Berrini, situado na Avenida Roque Petroni Júnior nº 800, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. As referidas aquisições foram divulgadas no [Comunicado ao Mercado](#) do dia 02 de dezembro de 2019. Os cotistas que adquiriram as cotas na 14ª emissão de cotas do Fundo, receberam os rendimentos pro-rata referente ao período das aplicações financeiras dos recursos captados e participarão em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos.

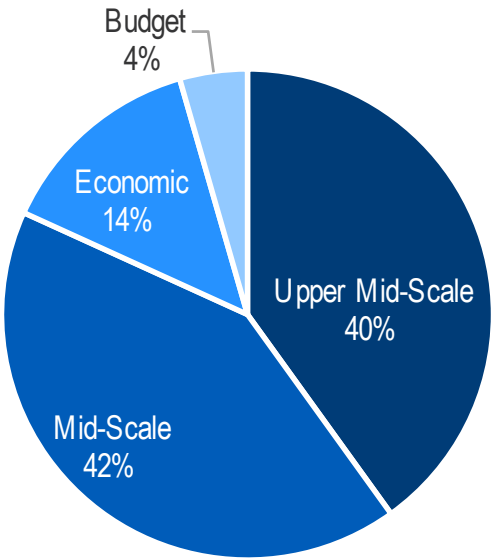
## Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

|                          | Jul/19         | Ago/19         | Set/19           | Out/19           | Nov/19           | Dez/19         |
|--------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Receitas                 | 830.627        | 841.293        | 1.250.097        | 1.363.735        | 1.354.295        | 939.605        |
| Lucro Venda Imóvel       | -              | -              | 315.771          | 247.099          | 417.590          | -              |
| Operacionais             | 830.627        | 841.293        | 934.326          | 1.116.635        | 936.705          | 939.605        |
| Despesas                 | (137.042)      | (222.951)      | (207.146)        | (197.328)        | (226.864)        | (352.585)      |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>693.585</b> | <b>618.342</b> | <b>1.042.951</b> | <b>1.166.407</b> | <b>1.127.432</b> | <b>587.020</b> |

Concentração da Carteira por Região



Concentração da Carteira por Classe de Ativo



Nobile Paulista Prime



Staybridge Suites



Park Inn by Radisson Berrini



Tryp Iguatemi



Tryp Paulista



Hotel Itaim São Paulo by Atlantica





**Blue Tree Faria Lima**



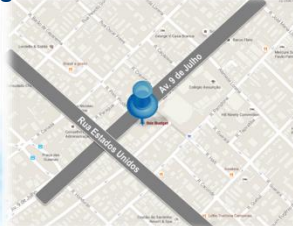
**Comfort Nova Paulista**



**Ibis Styles Faria Lima**



**Ibis Budget Jardins**



**Ibis Budget Paulista**



**Ibis São Paulo Paulista**



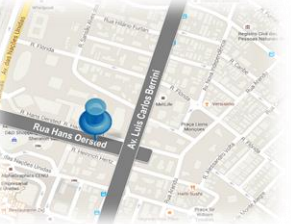
**Intercity Nações Unidas**



**Intercity Premium Ibirapuera**



**Wyndham Berrini**



**Meliá Jardim Europa**



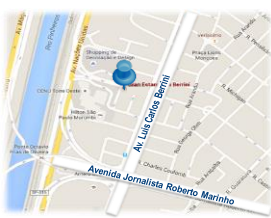
**Estanplaza Nações Unidas**



**Estanplaza Funchal**



### Gran Estanplaza



### Estanplaza International



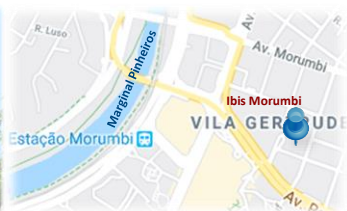
### Estanplaza Berrini



### Estanplaza Ibirapuera



### Ibis Morumbi



## Distribuição

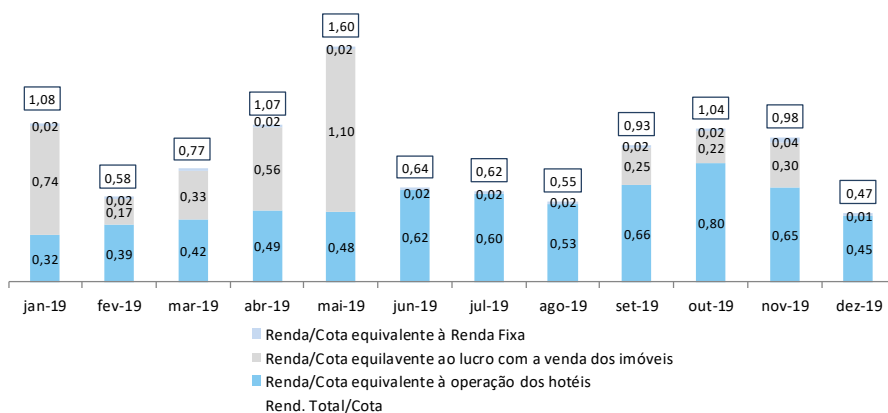
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras em outubro (R\$ 0,4534) mais o lucro da aplicação financeira (R\$ 0,0136).

**Data base:** 30/12/2019

**Data de pagamento:** 08/01/2020

**Rendimento:** R\$0,4670

## 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.

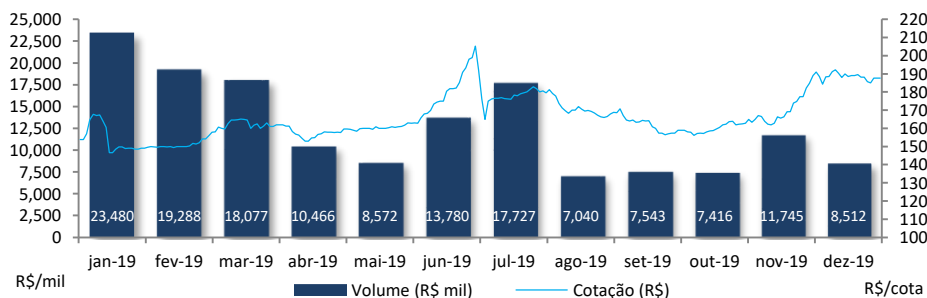
Negociações em dezembro

**Cotas negociadas:** 45.024

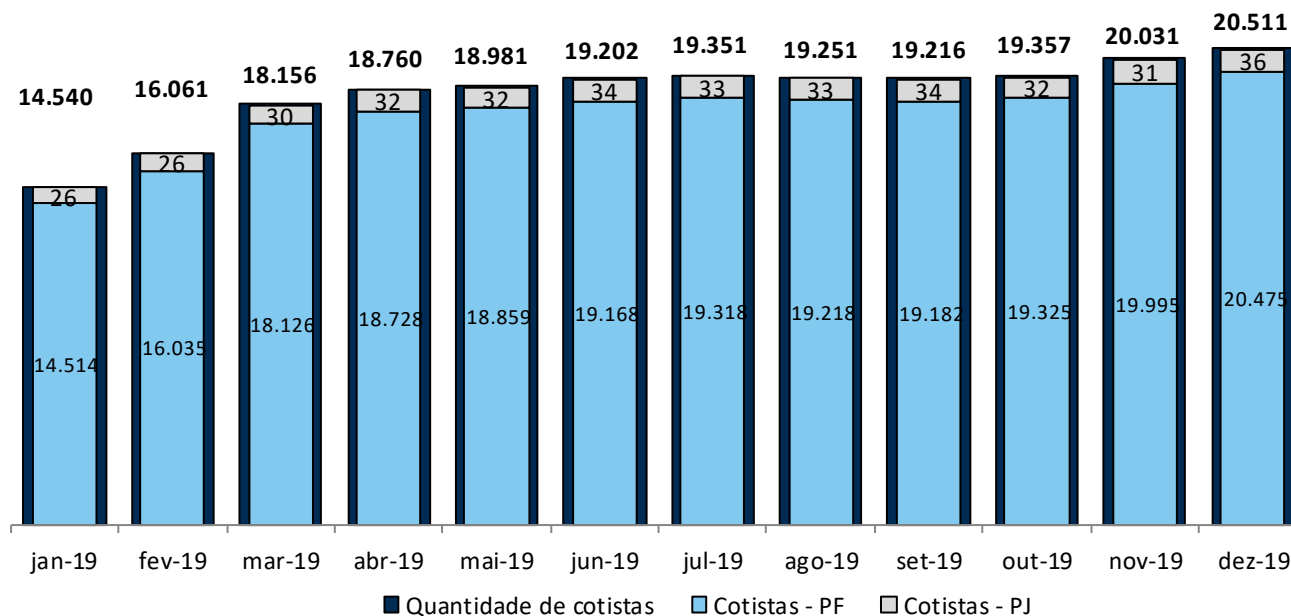
**Cotação de fechamento:** R\$187,98

**Volume:** R\$8.511.958

## Evolução da cota no Mercado secundário nos últimos 12 meses







## 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.btgactual.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.