

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 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

Patrimônio Líquido

R\$ 184.343.185,95

Quantidade de cotas

1.257.022

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 146,65

Unidades

458

ABL

13.026m²

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 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.

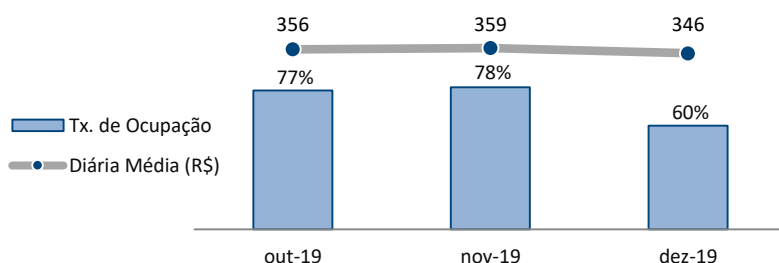


Operacional

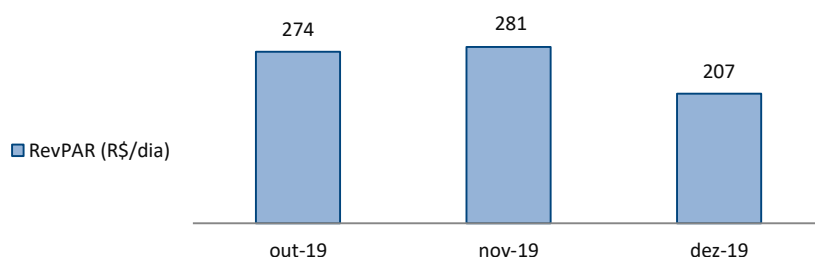
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em dezembro de 2019 uma taxa de ocupação de 60% e diária média de R\$346, resultando em um RevPAR de R\$207. Na comparação com o mesmo mês de 2018, a taxa de ocupação foi inferior em 1%, a diária média cresceu 9% e o RevPAR foi 7% acima. Dezembro teve a ocorrência de apenas um grande evento na cidade, além disso, a partir da segunda quinzena o mercado corporativo desaqueceu devido ao período de festas. Os prédios permanecem com estratégias agressivas de evolução de diária. É importante ressaltar que as unidades hoteleiras do Ibis Morumbi, adquiridas em dezembro, já estão sendo contempladas nesta análise.

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

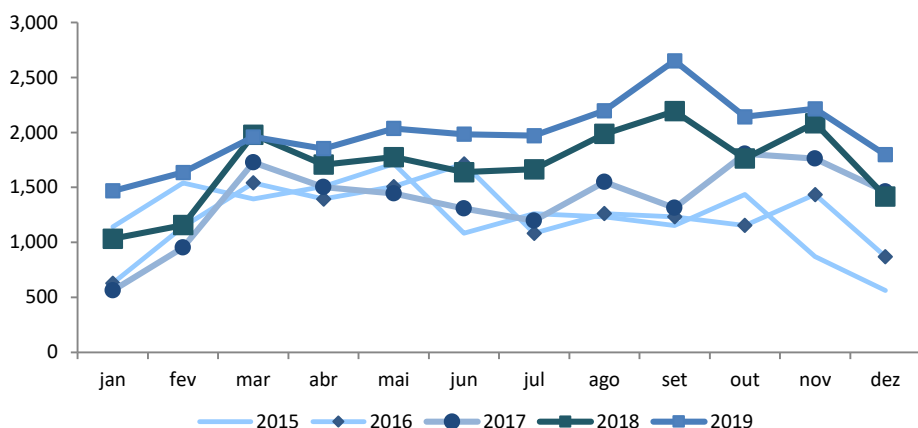
Taxa de Ocupação e Diária Média



Receita por Quarto Disponível - RevPar



Receita Mensal por Unidade^{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 dezembro de 2019 apresentou um crescimento de 42% na comparação com dezembro de 2018. Além do crescimento da diária média, os hotéis Staybridge Suites São Paulo e Gran Estanzola, principais ativos da carteira, tiveram distribuições 42% e 22% superior a 2018, respectivamente. Outro impacto gerado na renda distribuída foi a devolução de R\$ 6.699,03 por apartamento no hotel Intercity Paulista. Este montante corresponde a devolução de parte do Fundo de Reservas realizado pela antiga administradora (Meliã). As perspectivas de 2020 já começaram a ser apresentadas e trazem um cenário ainda mais otimista do que o concretizado em 2019.

Desempenho Mensal

Durante janeiro, 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 fevereiro, devido à compra de 56 unidades no Ibis São Paulo Morumbi, a carteira do Fundo começou operando com 458 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

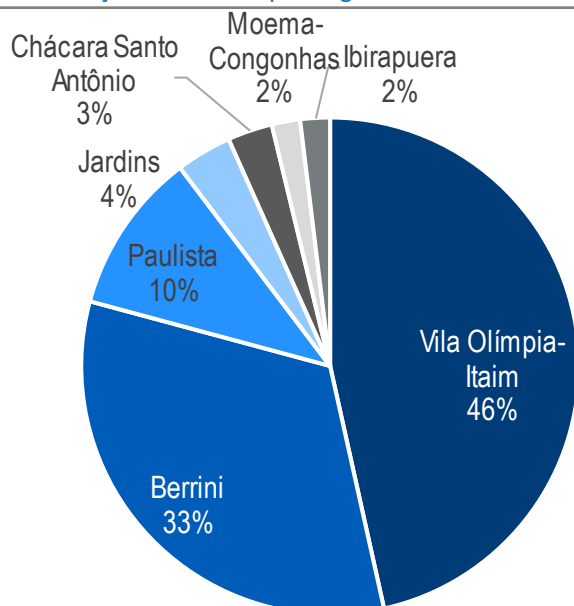
Update Follow-On

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.

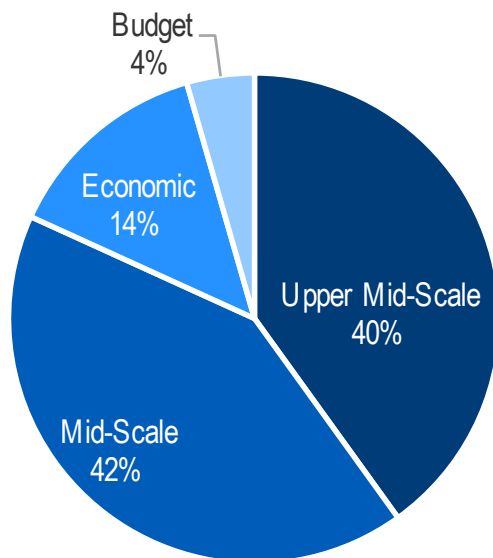
Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19	Dez/19	Jan/20
Receitas	841.293	1.250.097	1.363.735	1.354.295	939.605	932.335
Lucro Venda Imóvel	-	315.771	247.099	417.590	-	-
Operacionais	841.293	934.326	1.116.635	936.705	939.605	932.335
Despesas	(222.951)	(207.146)	(197.328)	(226.864)	(352.585)	(199.928)
Resultado Líquido	618.342	1.042.951	1.166.407	1.127.432	587.020	732.407

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



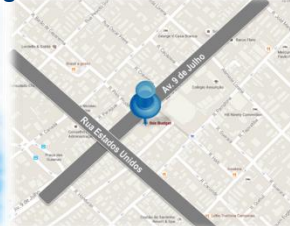
Comfort Nova Paulista



Ibis Styles Faria Lima



Ibis Budget Jardins



Ibis Budget Paulista



Ibis São Paulo Paulista



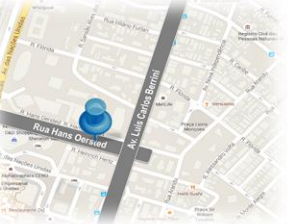
Intercity Nações Unidas



Intercity Premium Ibirapuera



Wyndham Berrini



Meliá Jardim Europa



Estanplaza Nações Unidas



Estanplaza Funchal



Gran Estanplaza



Estanplaza International



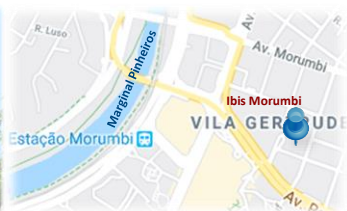
Estanplaza Berrini



Estanplaza Ibirapuera



Ibis Morumbi



Distribuição

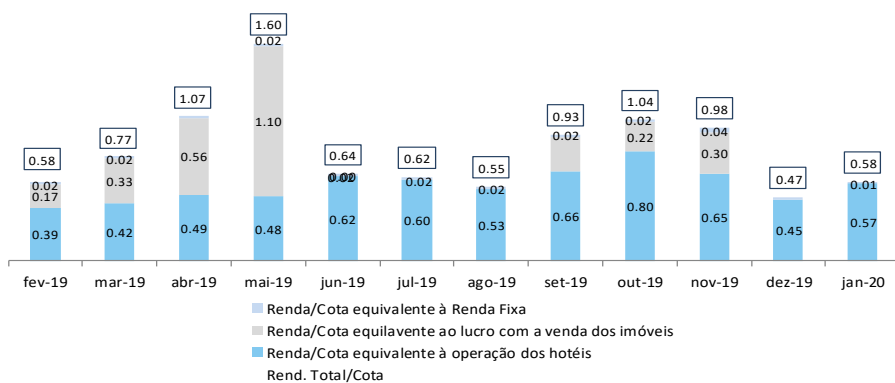
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras em dezembro (R\$ 0,57) mais o lucro da aplicação financeira (R\$ 0,01).

Data base: 31/01/2020

Data de pagamento: 07/02/2020

Rendimento: R\$0,5827

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.

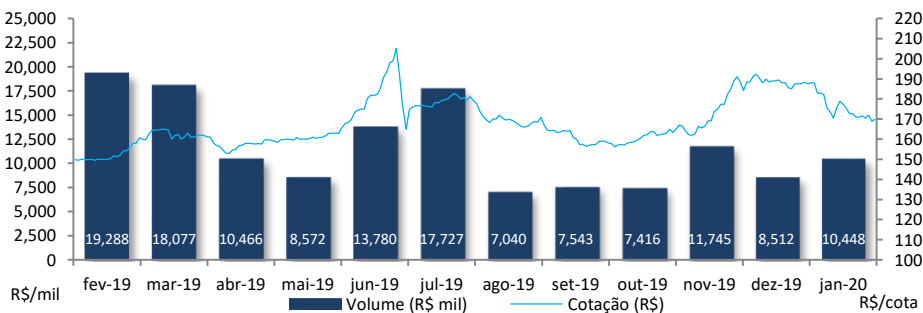
Negociações em janeiro

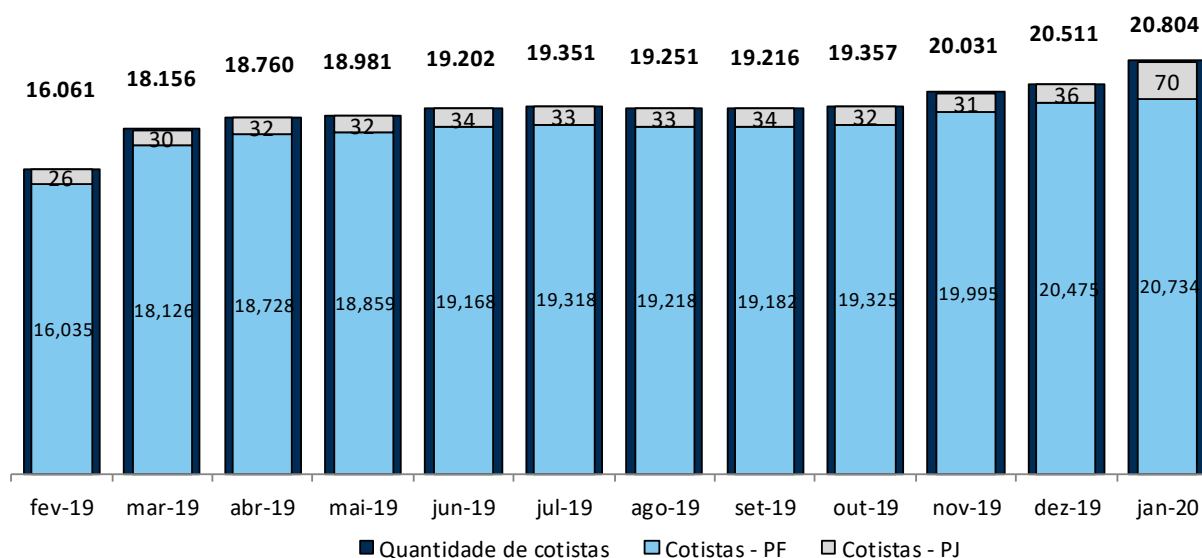
Cotas negociadas: 59.745

Cotação de fechamento: R\$167,80

Volume: R\$10.447.682

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.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.