

Fundo de Investimento Imobiliário

Hotel Maxinvest

(HTMX11)



Informativo Mensal Dezembro 2020

Data de Constituição

30/01/2007

Número de Emissões

14

Gestor do Fundo

BTG Gestora de Recursos LTDA

Consultor do Fundo

HotellInvest

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

24.194

Patrimônio Líquido

R\$ 181.350.887,50

Quantidade de cotas

1.257.022

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 144,27

Unidades

456

ABL

12.971m²

ⁱ Considerando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/19: 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 treze 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. Diante deste cenário, percebeu-se uma nova oportunidade de aquisição de algumas unidades devido aos atrativos preços de comercialização. Seguindo esta estratégia, em 2016 e 2019 alguns apartamentos foram adquiridos e incorporados à carteira. Atualmente, as restrições de movimentação e viagens impostas pelo governo e empresas durante o estado de quarentena gerado pela pandemia da COVID-19 afetaram drasticamente o setor hoteleiro. Durante esse período, as vendas devem ocorrer em ritmo desacelerado, dada a queda no valor de mercado atual. Considerando a dificuldade de caixa do mercado, percebe-se uma possibilidade de novas aquisições.

Vídeo do Fundo: <https://www.youtube.com/watch?v=IHHddPP4Tw>

Relatório Covid-19: [Relatório covid-19 Set.2020](#)

Operacional

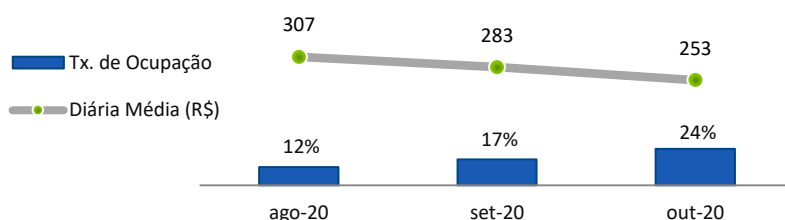
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em outubro de 2020 uma taxa de ocupação de 24% e diária média de R\$253, resultando em um RevPAR de R\$61. Na comparação com o mês anterior (setembro) observou-se um crescimento de 8 pontos percentuais na taxa de ocupação e uma queda de 11% em diária média. Já o RevPAR apresentou um resultado 30% superior. Assim como nos meses anteriores a redução em diária média está relacionada à prática de tarifas mais agressivas (principalmente nas categorias *midscale*, em que o FII tem maior parcela de ativos), uma vez que se tem observado uma maior sensibilidade do público com relação ao preço, portanto esta redução em diária explica em parte o crescimento na ocupação. Apesar de não ter sido observado o retorno do mercado corporativo, alguns hotéis do FII Maxinvest conseguiram atingir em outubro seu ponto de equilíbrio. Entretanto, em virtude do fluxo de caixa apenas um hotel conseguiu realizar pagamento de aluguel.

Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em outubro de 2020. 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.

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.

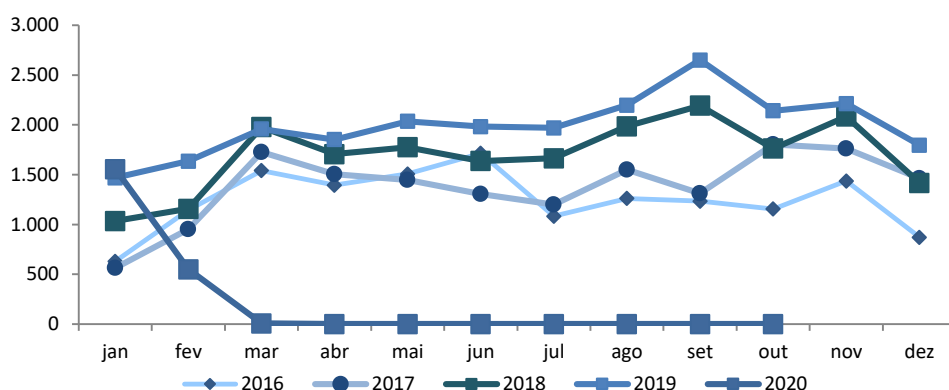
Taxa de Ocupação e Diária Média



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 outubro de 2020 apresentou uma queda de 99,5% na comparação com outubro de 2019, uma vez que apenas 01 hotel conseguiu realizar distribuição de lucro. Reforçamos que os demais não têm realizado distribuição em virtude da redução substancial das receitas.

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

Desempenho Mensal

Durante novembro, nenhuma unidade hoteleira foi vendida. Desde novembro de 2012, foram vendidas 440 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. No início de novembro, a carteira do Fundo começou operando com 456 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Update Follow-On

Em março foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou a 15ª Emissão do FII Hotel Maxinvest. Devido ao novo cenário existente, acarretado pela pandemia do Coronavírus (COVID-19), a Hotel Invest em conjunto com a BTG Gestora de Recursos LTDA optaram por aguardar um momento mais adequado para definição da retomada ou não da nova captação.

Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

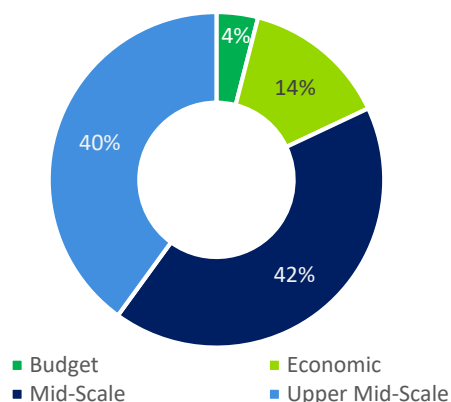
	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20
Receitas	8.217	9.923	6.838	4.407	4.460	4.000
Lucro Venda Imóvel	-	-	-	-	-	-
Operacionais	8.217	9.926	6.838	4.407	4.460	4.000
Despesas	(246.608)	(389.098)	(317.325)	(272.407)	(350.070)	(388.419)
Resultado Líquido	(238.391)	(379.172)	(310.487)	(268.001)	(345.610)	(384.419)

Carteira de Ativos do FII Hotel Maxinvest

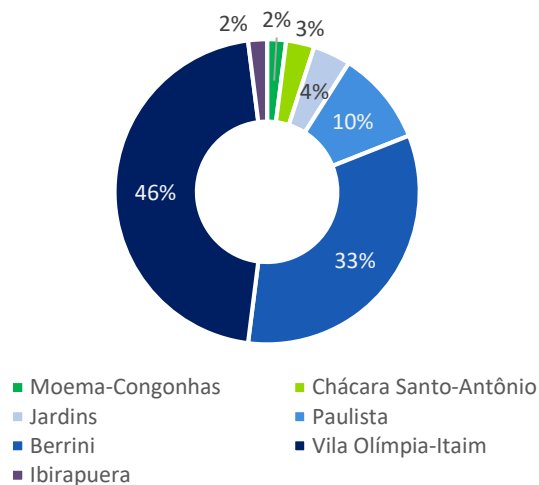
Classificações dos Hotéis

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
Nobile Paulista Prime
Park Inn by Radisson Berrini
Tryp 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

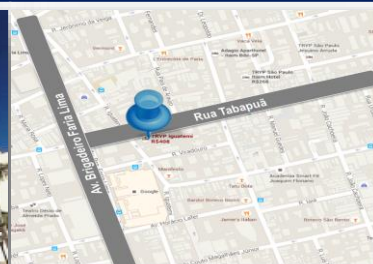
Concentração da Carteira por Classe de Ativo



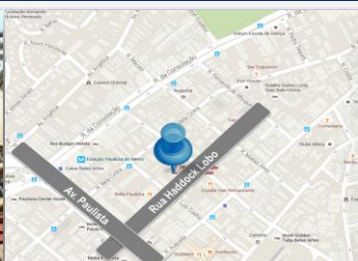
Concentração da Carteira por Região



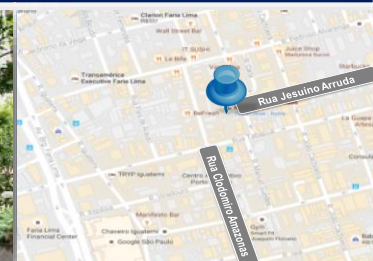
Tryp Iguatemi



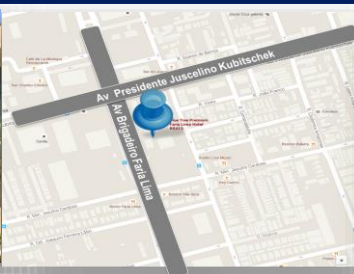
Intercity Paulista



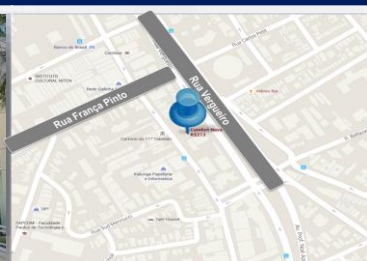
Double Tree by Hilton São Paulo Itaim



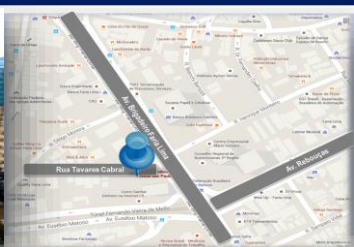
Blue Tree Faria Lima



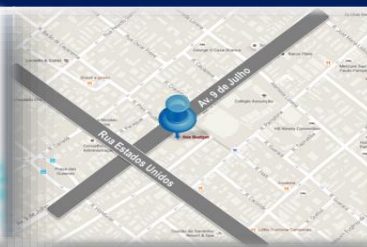
Comfort Nova Paulista



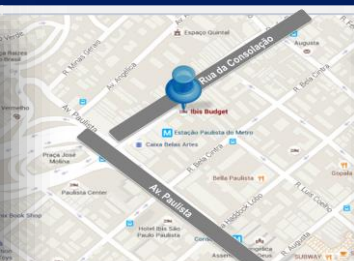
Ibis Styles Faria Lima



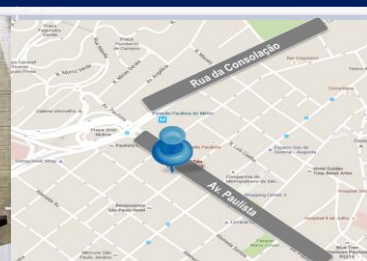
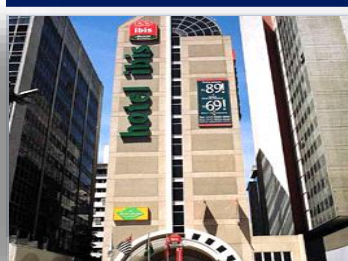
Ibis Budget Jardins



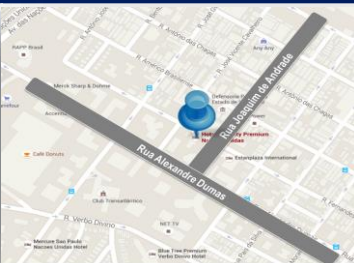
Ibis Budget Paulista



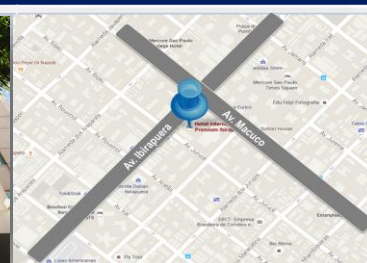
Ibis São Paulo Paulista



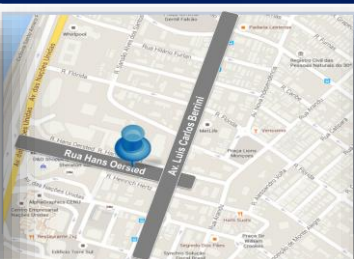
Intercity Nações Unidas



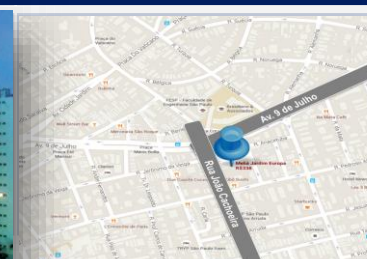
Intercity Premium Ibirapuera



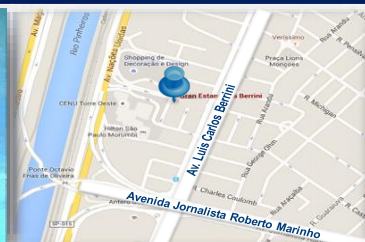
Wyndham Berrini



Meliá Jardim Europa



Gran Estanplaza



Estanplaza International



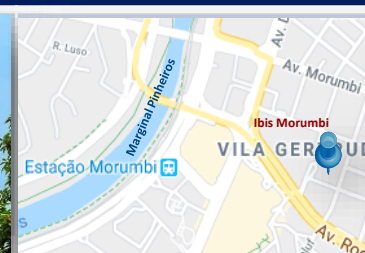
Estanplaza Berrini



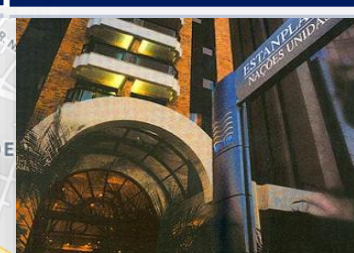
Estanplaza Ibirapuera



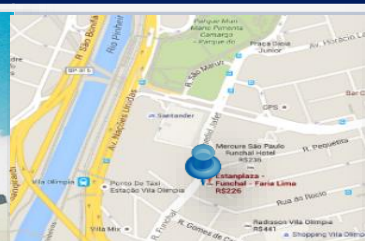
Ibis Morumbi



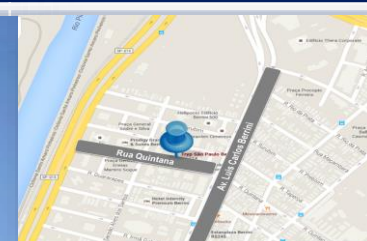
Estanplaza Nações Unidas



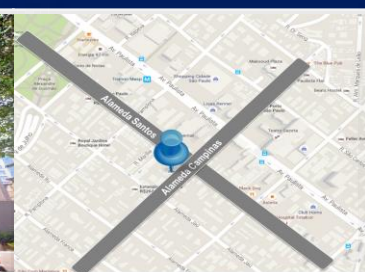
Estanplaza Funchal



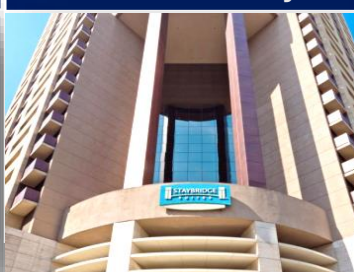
Park Inn by Radisson Berrini



Nobile Paulista Prime

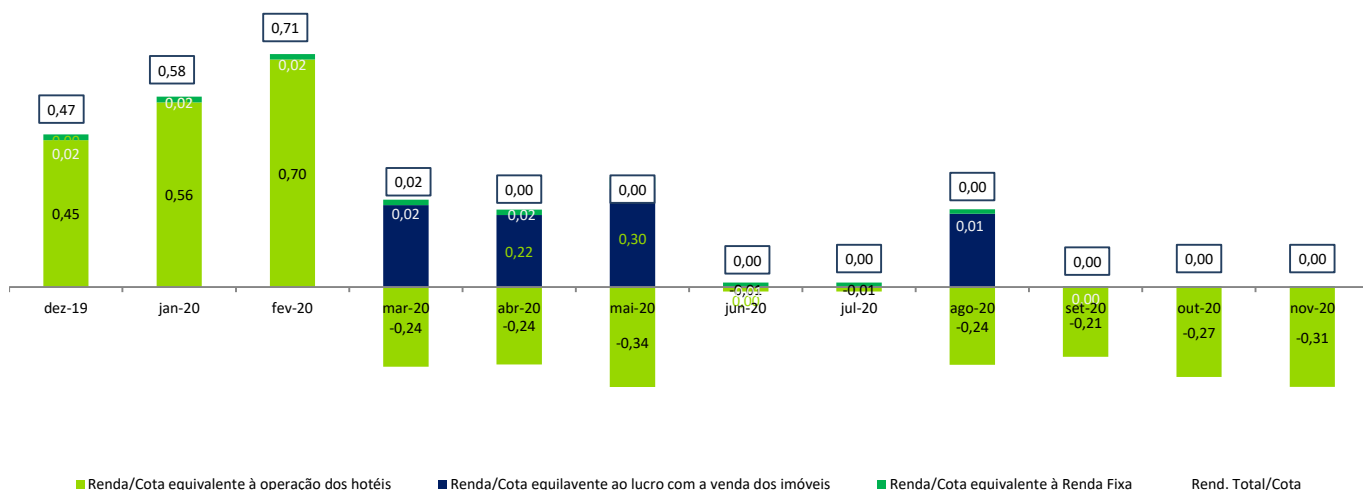


Staybridge Suites



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 prejuízo operacional das unidades hoteleiras em outubro R\$ (-0,3058). Infelizmente, somando os resultados do fechamento de março a novembro, o fundo ainda acumula um prejuízo de R\$ 1,5915 por cota. Portanto, não haverá distribuição.



Mercado Secundário

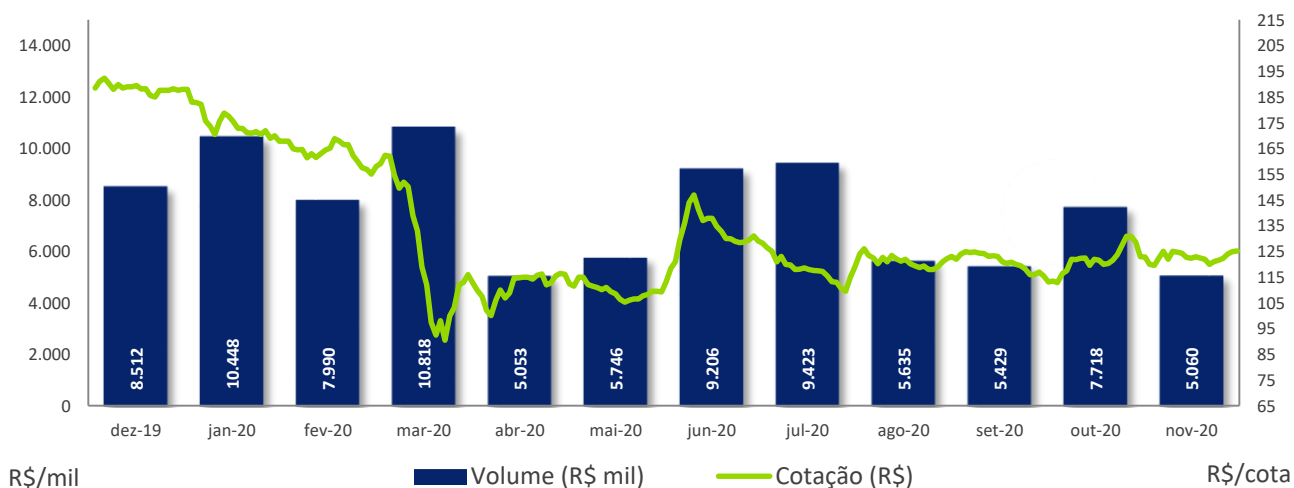
As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociações em Novembro

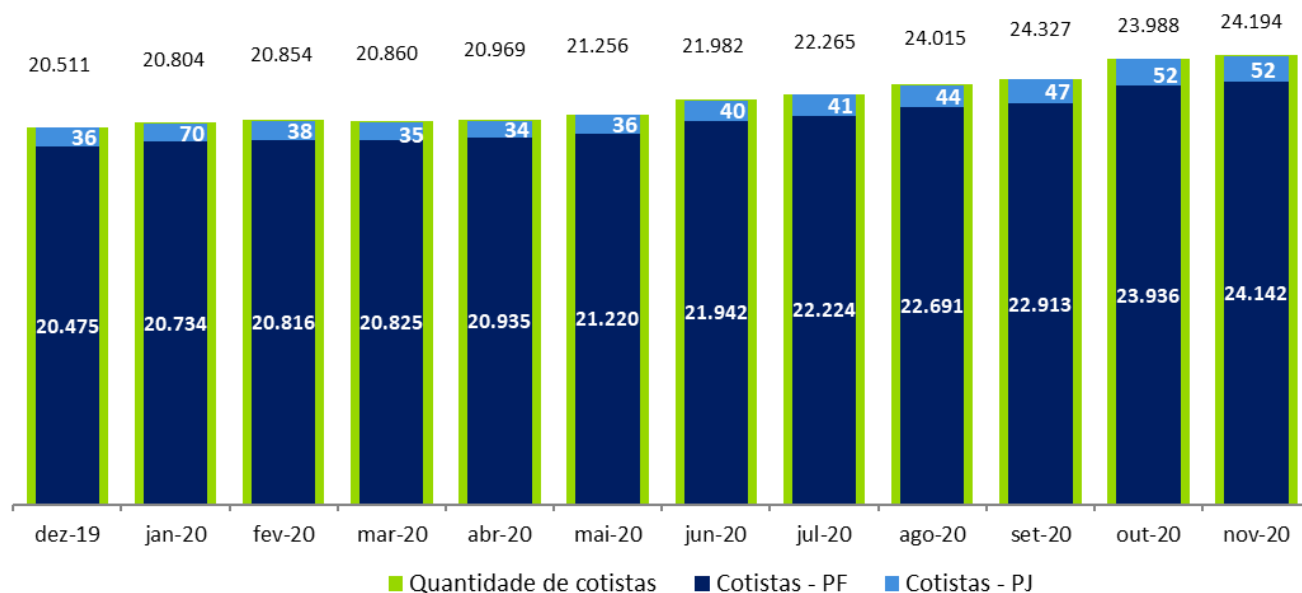
Cotas negociadas: 41.038

Cotação de fechamento: R\$ 126,03

Volume: R\$ 5.060.349



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>

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.