



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOTEL MAXINVEST
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 08.706.065/0001-69
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2016
Recebimento de aluguéis	2.198
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(332)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(14)
Pagamento de taxa de gestão	(288)
Pagamento de taxa de desempenho/performance	(162)
Pagamento de despesas de laudo de avaliação de imóvel	(25)
Pagamento/recebimentos diversos	316
Pagamento de despesas de IR s/ resgate	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.674
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Resgates em cotas de fundo de renda fixa	1.578
Venda de imóveis em estoque	750
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	2.328
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Amortização de cotas	(850)
Rendimentos distribuídos	(3.152)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(4.002)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

Informações Gerais

CNPJ

08.706.065/0001-69

Início do Fundo

30/01/2007

Gestor dos Ativos

Hotel Invest

Consultor do Fundo

BTG Gestora de Recursos LTDA

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM

Objetivo do Fundo

O Fundo de Investimento 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 oito anos da sua existência.

Seguindo a estratégia original, o Fundo Maxinvest iniciou em agosto de 2011 um longo ciclo de desinvestimento em razão da valorização de suas unidades hoteleiras. Buscando maximizar o ganho final dos cotistas, essa estratégia está sendo desenvolvida de maneira gradual, realizando o lucro com venda dos flats, e devolvendo o capital aplicado inicialmente.

Cotas Integralizadas

	Semestre	Valor Integralizado Total (R\$)
Desde a sua constituição foram subscritas e integralizadas 714.516 cotas, e o montante total integralizado está sendo reduzido a cada semestre após as amortizações de capital decorrentes da venda das unidades hoteleiras.	Junho/2014	45.080.366,42
	Dezembro/2014	41.958.635,07
	Junho/2015	40.336.655,94
	Dezembro/2015	39.350.593,54

Negócios realizados no semestre

No primeiro semestre de 2016 foram vendidas 2 unidades por valores, em média, 2,25 vezes superiores aos preços de aquisição atualizados pelo IPCA. Todo o lucro gerado com a venda destes imóveis foi distribuído aos cotistas em forma de distribuição de rendimentos durante o exercício. O Fundo encerrou o semestre com um portfólio de 293 unidades hoteleiras em 18 hotéis.

A velocidade de vendas diminuiu em relação aos anos anteriores. O cenário macroeconômico mais desafiador, combinado com as políticas de concessão de crédito imobiliário mais restritivas tem prejudicado a demanda por unidades hoteleiras. Conforme comunicado em relatórios anteriores, a Gestora estendeu o prazo esperado de liquidação da carteira, visando extrair o maior valor possível dos ativos existentes.

Programa de Investimentos

O Fundo seguirá sua estratégia original, desinvestindo ao longo dos próximos semestres. Buscando maximizar o ganho final dos cotistas, essa estratégia continua sendo desenvolvida de maneira gradual, realizando o lucro com venda dos flats, e devolvendo o capital aplicado inicialmente.

Em agosto de 2016, foi realizada uma AGE onde foi aprovada nova emissão de cotas, totalizando R\$ 37.657.780,84 correspondente a 404.444 cotas, com o objetivo de aquisição de 153 unidades hoteleiras.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

A carteira de ativos do Fundo Maxinvest é composta por hotéis localizados na cidade de São Paulo, os quais possuem sua principal demanda proveniente de viagens a negócios. A capital paulista foi um dos mercados hoteleiros do país que não apresentou variação de oferta em 2015, de modo que o desempenho obtido neste ano foi afetado basicamente pelo cenário político-econômico brasileiro.

Segundo dados da HotelInvest, a taxa de ocupação dos hotéis de São Paulo se situou em 62% em 2015, o que representou uma retração de 5,7% na comparação com 2014, enquanto a diária média se manteve estável em R\$283. Dessa forma o RevPAR (Receita

de Hospedagem por Apartamento Disponível), produto dos dois indicadores mencionados, retraiu em 5,7%, seguindo a mesma análise. Este cenário de queda na receita, atrelado à alta inflação e aos expressivos reajustes nas contas de utilidades públicas, impactaram negativamente os resultados operacionais dos empreendimentos. Tais efeitos foram sentidos pelos investidores por meio da retração na renda distribuída.

As projeções realizadas pelos hoteleiros para 2016 não contemplam grandes avanços com relação aos resultados obtidos em 2015, dado que não se prevê uma retomada do cenário político-econômico do país no curto prazo. Dessa forma, as perspectivas para 2016 são de estabilidade na ocupação, porém com a expansão da oferta, apesar de pouca expressiva, não parece haver espaço para reajustes tarifários representativos.

Fonte: HotelInvest

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no patrimônio do fundo no período frente o ano anterior, o percentual de desvalorização comparando apenas as unidades remanescentes no período frente o ano anterior, e a data base do laudo de avaliação. Em 2015 a avaliação foi feita para 295 Imóveis (Flats) em diversos empreendimentos na capital de São Paulo.

É importante ressaltar que: (a) as avaliações são feitas anualmente, com base nos ativos integrantes do fundo nesse período; (b) na medida em que o Fundo está em período de desinvestimento, há, naturalmente, uma variação no valor do ativo resultante da venda das unidades; e (c) em 2015, foram vendidas 25 unidades.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	% ⁱ	% ⁱⁱ
Colliers International do Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dezembro/2015	118.695.000,00	-8,65%	-2,42%

ⁱ percentual de desvalorização apurado, no patrimônio do fundo, no período frente o ano anterior.

ⁱⁱ percentual de desvalorização apurado, considerando apenas as unidades remanescentes no final do período (2015), no período frente o ano anterior.

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	24.577.065	8.168.459	6.614.698	3.047.464
Valor Integralizado	41.958.635	40.336.656	39.350.594	38.500.368
Receitas/Investimentos ¹	58,57%	20,25%	16,81%	7,92%
Rentabilidade ²	27,68%	-9,10%	-0,64%	1,42%
Valor Patrimonial por cota ³	184,99	158,61	151,48	150,47
Encargos	(12.964.856)	(19.794.514)	(3.562.216)	(504.031)
Patrimônio Líquido Médio ³	136.275.969	126.120.299	112.213.146	107.674.157
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	9,51%	15,69%	3,17%	0,47%

¹ Total das Receitas sobre o montante integralizado

² A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

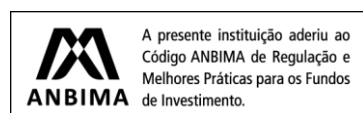
³ A partir de Junho/2015, passou-se a realizar provisão da taxa de performance considerando a hipótese da venda de todas as unidades, e não apenas as vendas ocorridas de fato no mês. A alteração causou redução do Patrimônio Líquido, sendo esta estritamente contábil e sem impacto nas distribuições.

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.