

Informações

Data de Constituição

30/01/2007

Número de Emissões

13

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

Cotistas

11.158

Patrimônio Líquido

R\$ 150.208.352,58

Quantidade de cotas

1.118.960

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 134,24

Unidades

426

ABL

12.591 m²

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 onze 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, realizando o lucro com venda dos flats e devolvendo o capital aplicado inicialmente.

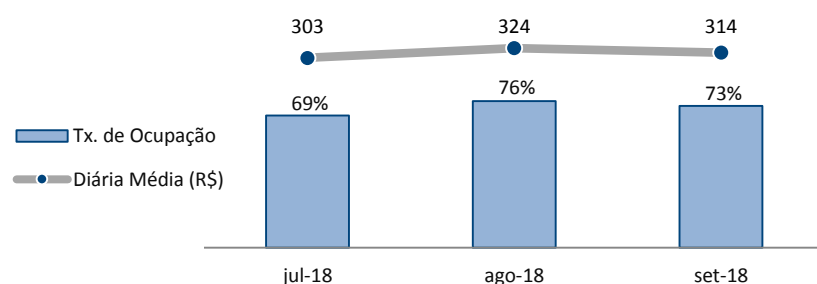


Operacional

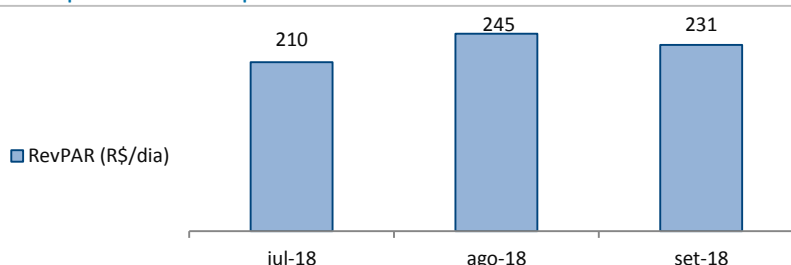
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em setembro de 2018 uma taxa de ocupação de 73% e diária média de R\$ 314, resultando em um RevPAR de R\$ 231. Na comparação com o mesmo mês de 2017, a taxa de ocupação evoluiu em 15%, a diária média também cresceu 10% e o RevPAR variou positivamente em 27%. O mercado demonstra sinais de aquecimento e os hotéis tem conseguido explorar melhor o alcance da diária média. O evento Equipotel, que ocorrera no SP Expo, também trouxe um bom movimento para cidade. Devido aos resultados, os hotéis estão distribuindo dividendos. É válido ressaltar que, da leva de compras das unidades Estanzela, ainda restam duas propriedades a serem inseridas no portfólio ao longo dos próximos meses, na medida em que a posse seja passada ao Fundo Maxinvest.

Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em setembro de 2018. 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.

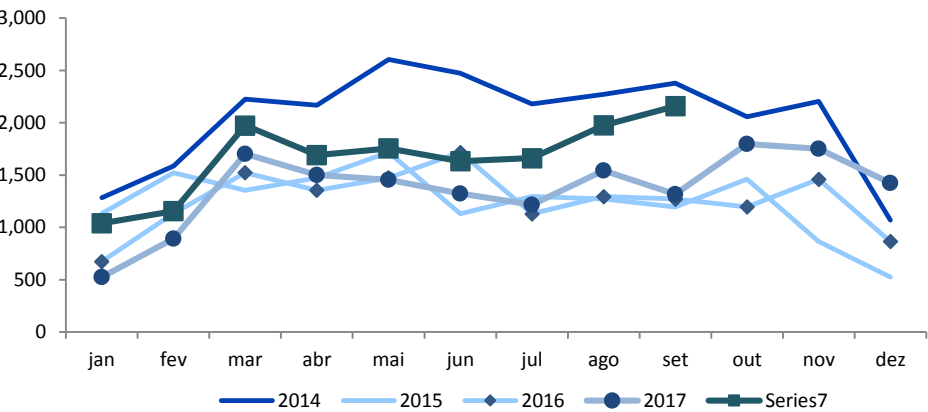
Taxa de Ocupação e Diária Média



Receita por Quarto Disponível - RevPAR



Receita Mensal por Unidade^{iv}



O gráfico ao lado apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que integram a carteira do Fundo. A distribuição realizada em setembro de 2018 apresentou uma evolução de 64% na comparação com setembro de 2017, em virtude do aumento da diária média. Além disso, alguns hotéis da carteira permanecem distribuindo dividendos.

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

Desempenho Mensal

Durante outubro, três unidades hoteleiras foram vendidas por um valor 1,7 vezes o valor da compra atualizado por IPCA, gerando uma receita com vendas, deduzidos os custos de aquisição, de R\$ 917.310,68 que após a dedução da taxa de performance, resultou em lucro líquido de R\$ 833.174,25 ou aproximadamente R\$ 0,7446 por cota. Desde que o ciclo de desinvestimento iniciou, foram vendidas 364 unidades hoteleiras perfazendo o valor de R\$44,61 por cota amortizado. Ao final de outubro, a carteira do Fundo era composta por 423 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Update Follow-On

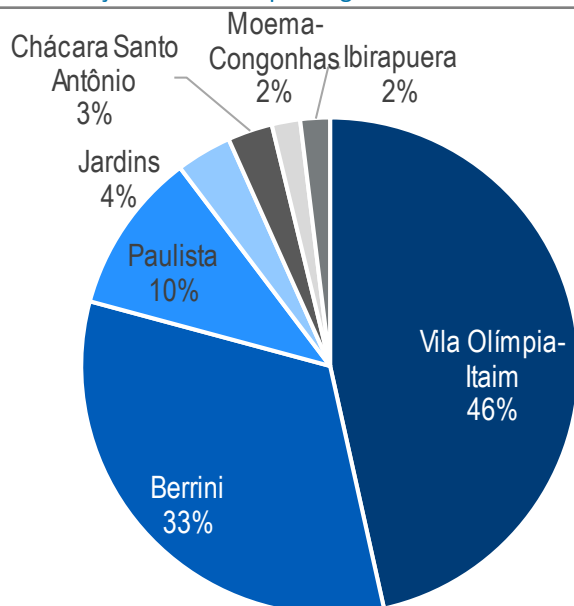
Das 153 unidades aprovadas para aquisição na AGE de 02/08/2016, 17 ainda estão em processo de formalização da escritura.

Total	Finalizadas	Posse	Em andamento
153	136 (88,89%)	15 (9,80%)	2 (1,31%)

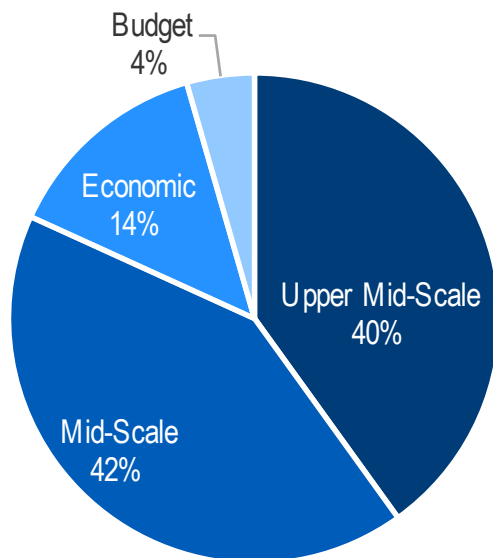
Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

	Mai/18	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18
Receitas	764.294	792.094	736.659	1.270.159	1.087.983	1.880.871
Lucro Venda Imóvel	-	-	-	518.407	202.366	917.311
Operacionais	764.294	792.094	736.659	751.752	885.617	963.561
Despesas	(196.044)	(150.521)	(180.540)	(212.604)	(206.434)	(505.830)
Resultado Líquido	568.250	641.573	556.119	1.057.555	881.549	1.375.041

Concentração da Carteira por Região



Concentração da Carteira por Classe de Ativo



Nobile Paulista Prime



Staybridge Suites



Tryp Berrini



Tryp Iguatemi



Tryp Paulista



Tryp Itaim



Blue Tree Faria Lima



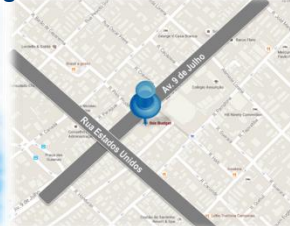
Comfort Nova Paulista



Ibis Styles Faria Lima



Ibis Budget Jardins



Ibis Budget Paulista



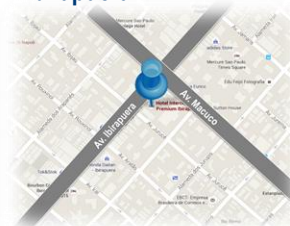
Ibis São Paulo Paulista



Intercity Premium Berrini



Intercity Premium Ibirapuera



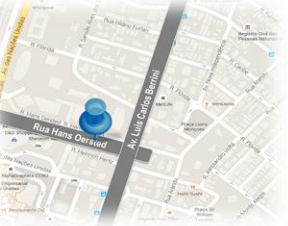
Intercity Nações Unidas



Meliá Jardim Europa



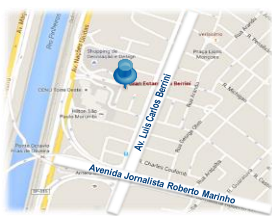
Wyndham Berrini



Estanplaza Funchal



Gran Estanplaza



Estanplaza International



Estanplaza Berrini



Estanplaza Ibirapuera



Estanplaza Nações Unidas



Distribuição

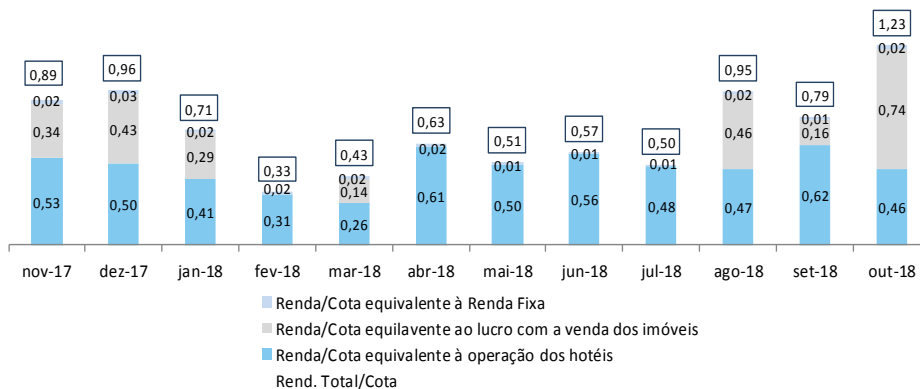
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras em setembro (R\$ 0,4683), mais o lucro da aplicação financeira (R\$ 0,0160) e o lucro com a venda de uma unidade (R\$ 0,7446).

Data base: 31/10/2018

Data de pagamento: 08/11/2018

Rendimento: R\$ 1,2289

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.

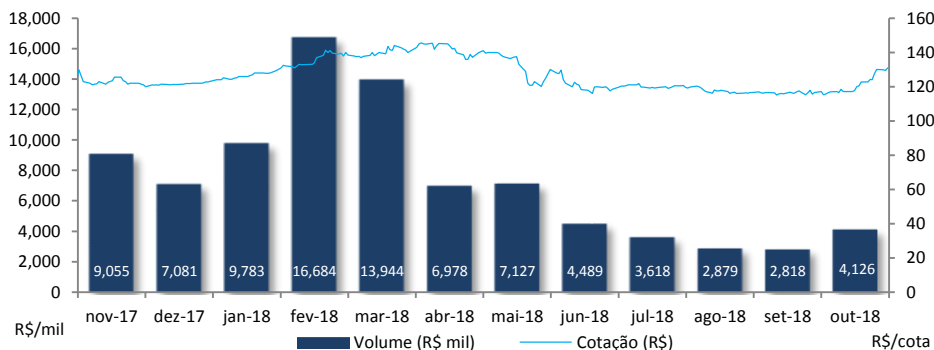
Negociações em outubro

Cotas negociadas: 34.144

Cotação de fechamento: R\$ 131,00

Volume: R\$ 4.126.166

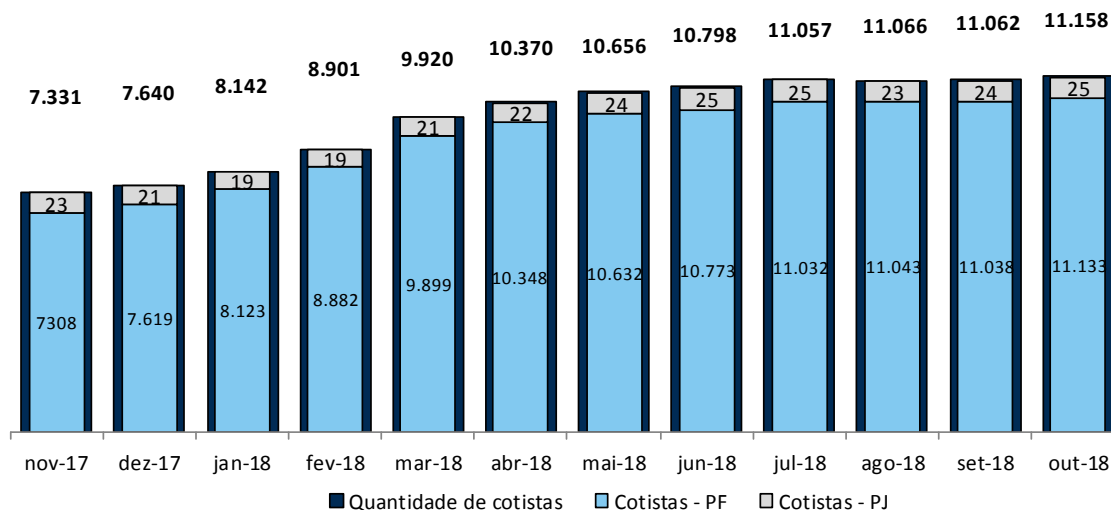
Evolução da cota no Mercado secundário nos últimos 12 meses



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Cotistas



Processos Judiciais

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma de regulamentação aplicável

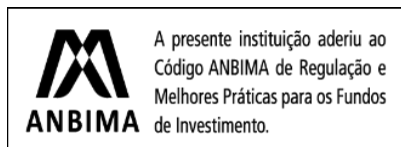
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.