

### 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 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

19.216

#### Patrimônio Líquido

R\$ 153.918.876,99

#### Quantidade de cotas

1.118.960

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 137,56

#### Unidades

404

#### ABL

12.055m<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.

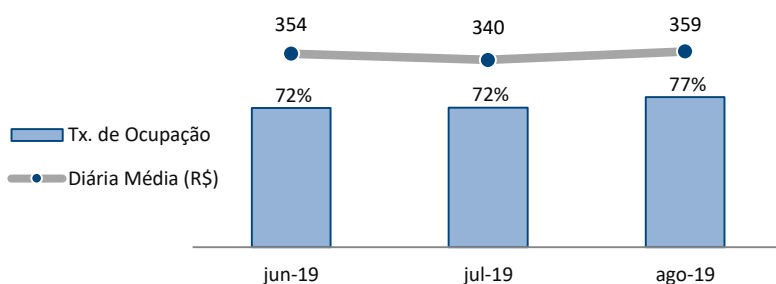


### Operacional

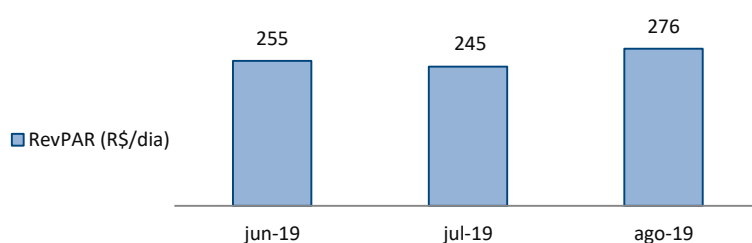
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em agosto de 2019 uma taxa de ocupação de 77% e diária média de R\$359, resultando em um RevPAR de R\$276. Na comparação com o mesmo mês de 2018, a taxa de ocupação foi superior em 2%, a diária média cresceu 10% e o RevPAR foi 12% acima. A perspectiva de crescimento de diária média permanece concreta e consequentemente impacta positivamente o RevPAR da carteira. Além disso, a distribuição de dividendos permanece acontecendo e os aumentos dos aluguéis fixos aprovados em Assembleia contribuem para a valorização do preço da venda.

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

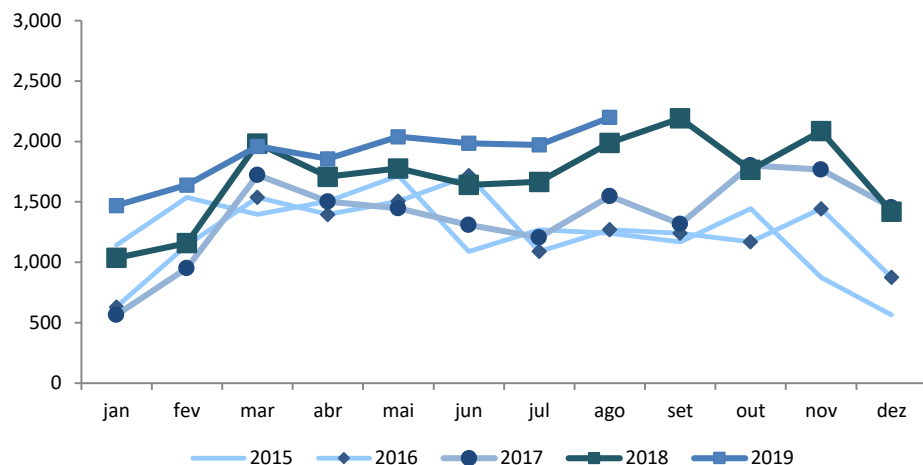
### Taxa de Ocupação e Diária Média



### 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 agosto de 2019 apresentou um crescimento de aproximadamente 11% na comparação com agosto de 2018, devido à evolução da diária média, aumento dos aluguéis fixos, além das distribuições de dividendos.

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

## Desempenho Mensal

Durante setembro, uma unidade hoteleira foi vendida por um valor aproximadamente 2,7 vezes o valor da compra atualizado por IPCA, gerando uma receita com vendas, deduzidos os custos de aquisição, de R\$315.770,57 que após a dedução da taxa de performance, resultou em lucro líquido de R\$270.007,22 ou aproximadamente R\$0,2413 por cota. Desde que o ciclo de desinvestimento iniciou, foram vendidas 379 unidades hoteleiras perfazendo o valor de R\$44,61 por cota amortizada. Ao final de setembro, a carteira do Fundo era composta por 404 unidades hoteleiras em 22 hotéis.

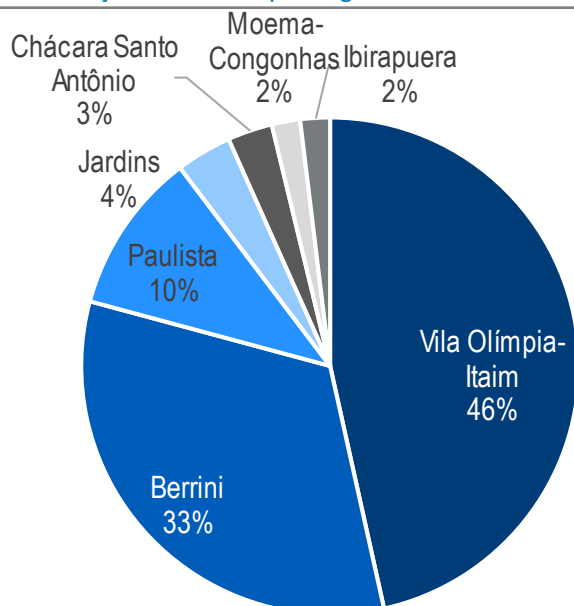
## Update Follow-On

Conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, foi aprovada a 14ª emissão de cotas do Fundo, cujos recursos serão destinados para a aquisição de unidades hoteleiras na cidade de São Paulo. A Administradora informa que o Fundo possui a exclusividade para aquisição das unidades e que a documentação final da transação está sendo discutida com o vendedor. Assim que a documentação for assinada, a Oferta será iniciada, de acordo com os termos aprovados em Assembleia.

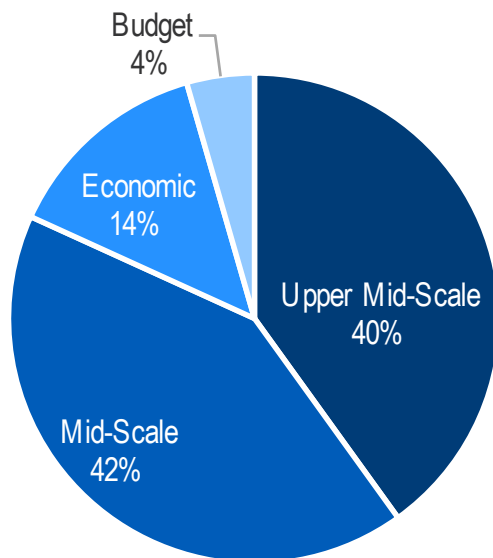
## Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

|                          | Abr/19           | Mai/19           | Jun/19         | Jul/19         | Ago/19         | Set/19           |
|--------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Receitas                 | 1.590.105        | 2.224.596        | 885.189        | 830.627        | 841.293        | 1.250.097        |
| Lucro Venda Imóvel       | 724.752          | 1.418.286        | -              | -              | -              | 315.771          |
| Operacionais             | 865.352          | 806.310          | 885.189        | 830.627        | 841.293        | 934.326          |
| Despesas                 | (393.517)        | (433.308)        | (174.518)      | (137.042)      | (222.951)      | (207.146)        |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>1.196.587</b> | <b>1.791.288</b> | <b>710.671</b> | <b>693.585</b> | <b>618.342</b> | <b>1.042.951</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**



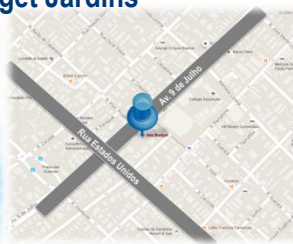
**Comfort Nova Paulista**



**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**



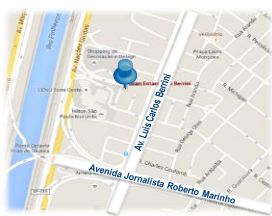
**Estanplaza Nações Unidas**



**Estanplaza Funchal**



### Gran Estanplaza



### Estanplaza International



### Estanplaza Berrini



### Estanplaza Ibirapuera



## Distribuição

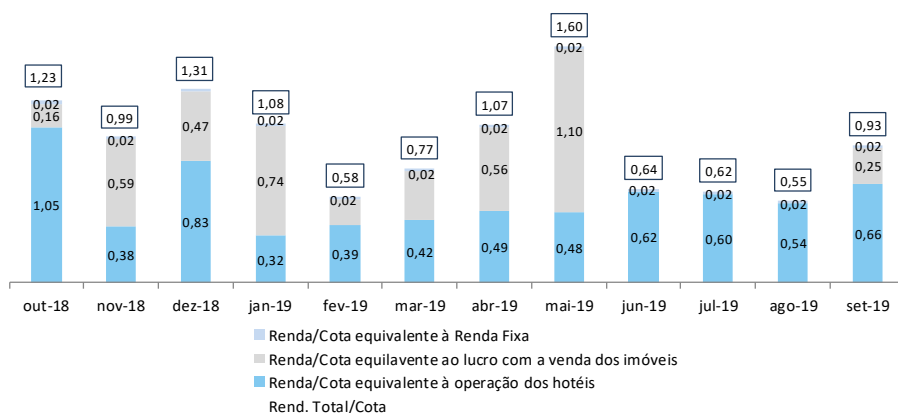
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras em agosto (R\$ 0,6649) mais o lucro da aplicação financeira (R\$ 0,0162) e o lucro com a venda de uma unidade (R\$ 0,2509).

**Data base:** 30/09/2019

**Data de pagamento:** 07/10/2019

**Rendimento:** R\$ 0,9321

## 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.

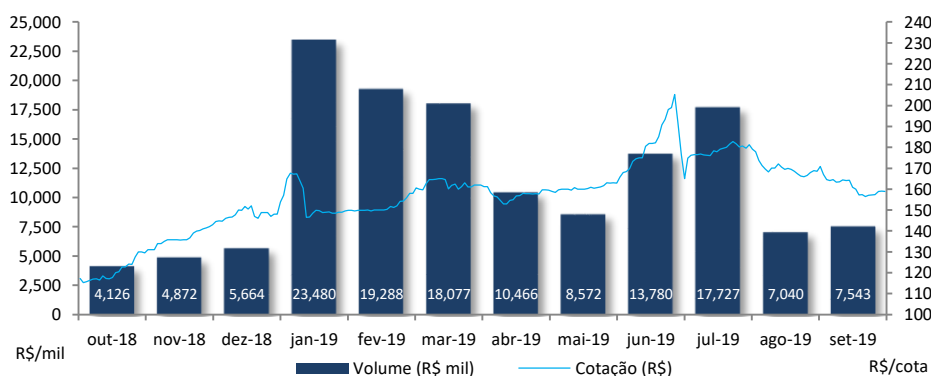
Negociações em setembro

**Cotas negociadas:** 46.914

**Cotação de fechamento:** R\$ 158,10

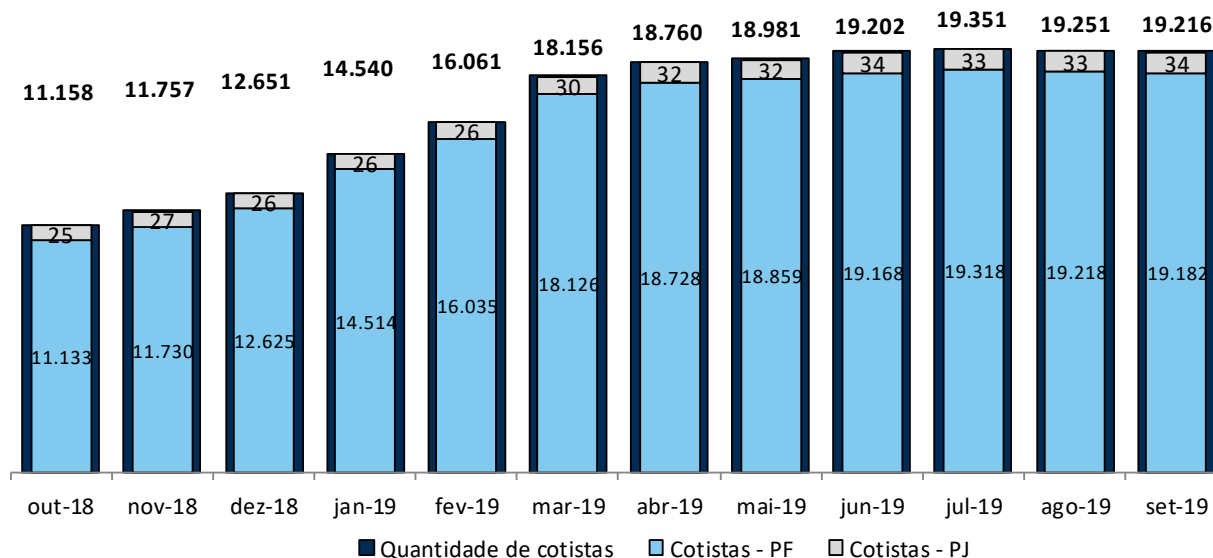
**Volume:** R\$ 7.543.312

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



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



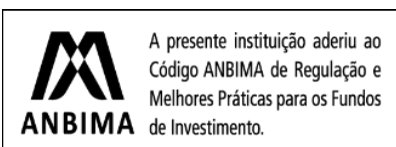
## Processos Judiciais

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.