

Informações

Início do Fundo
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
4.622

Patrimônio Líquido
R\$ 153.891.969,84

Quantidade de cotas
1.118.960

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 137,53

Unidades
393

ABL
11.017m²

ⁱConsiderando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/16: Colliers).

ⁱⁱCalculado 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.

ⁱⁱⁱIncluso na remuneração do Administrador, custo de escrituração das cotas do Fundo. Valor aproximado mensal de R\$ 7.000,00.

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 nove 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.

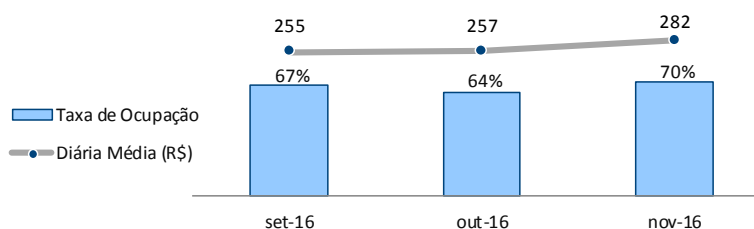


Operacional

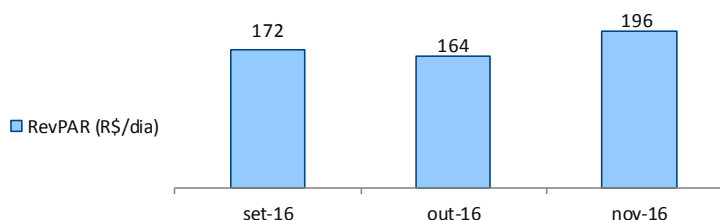
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em novembro de 2016 uma taxa de ocupação de 70% e diária média de R\$282, resultando em um RevPAR de R\$196. Na comparação com o mesmo mês de 2015, a taxa de ocupação evoluiu em 12%, enquanto a diária média caiu em 10%, de modo que o RevPAR não apresentou variação. A realização de alguns eventos de grande porte na cidade de São Paulo aumentou a demanda por hospedagem em novembro de 2016. Mesmo com a queda de diária média observada, o aumento da ocupação manteve a receita de hospedagem (RevPAR) no mesmo patamar de novembro de 2015. Cabe destacar que nesta amostra já está englobado o desempenho das 3 unidades adquiridas em novembro. As demais unidades serão inseridas no portfólio ao longo dos próximos meses, a 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 novembro de 2016. 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.

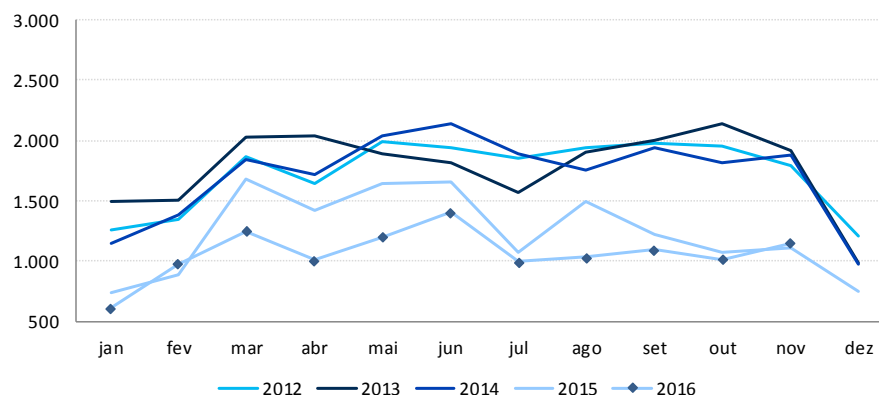
Taxa de Ocupação e Diária Média



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 novembro de 2016 apresentou um aumento de 4% na comparação com o mesmo mês em 2015. O equilíbrio da receita dos hotéis em comparação com novembro de 2015 colaborou para o aumento da renda. Além disso, em novembro de 2015, devido à mudança de bandeira, um dos empreendimentos em que o Fundo Maxinvest possui expressiva participação não realizou distribuição, reduzindo a base de comparação.

Desempenho Mensal

Durante o mês de dezembro nenhuma unidade hoteleira foi vendida, de modo que não foi gerado lucro com venda para distribuição. Desde que o ciclo de desinvestimento iniciou, foram vendidas 343 unidades hoteleiras perfazendo o valor de R\$46,13 por cota amortizado. Em dezembro o Fundo Maxinvest passou a ter posse de mais 5 das 153 unidades aprovadas para aquisição na AGE realizada em 02/08/2016 (até o momento foram incorporadas no portfólio 103 unidades das 153). Ao final do mês de dezembro, a carteira do Fundo era composta por 393 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Update Follow-On

Ao longo do mês de dezembro o FII Hotel Maxinvest tomou posse de mais 5 unidades, totalizando 103 dos 153 flats aprovados para aquisição na AGE de 02/08/2016. Destas 103 unidades, 49 ainda estão em processo de formalização da escritura, já as demais 54 foram completadas até o fechamento do mês. A Gestora espera assinar mais 18 escrituras definitivas ao longo dos próximos meses.

Total	Finalizadas	Posse	Em andamento
153	54 (35%)	49 (29%)	50 (36%)

Laudo de Avaliação 2016

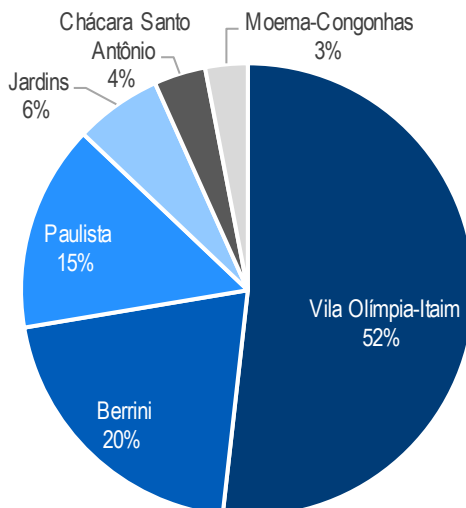
A carteira de flats adquiridas antes do Follow-On passou por processo de reavaliação anual no mês de dezembro, realizada pela Colliers. Os ativos sofreram redução de 5,66%. O Patrimônio Líquido do mês de janeiro já considera o valor reavaliado.

Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

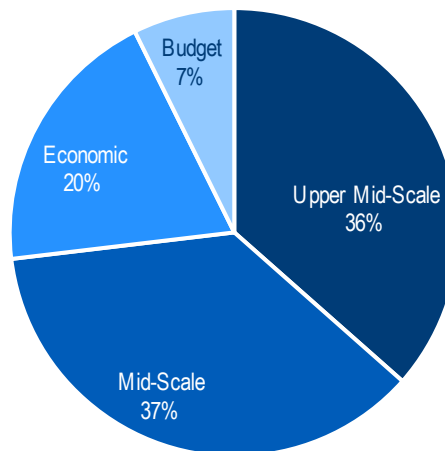
	jul-16	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16
Receitas	1.062.637	767.961	680.915	602.711	605.453	704.521
Lucro Venda Imóvel	511.603	262.940	-	-	-	-
Operacionais	551.034	505.021	680.915	602.711	605.453	704.521
Despesas	(235.310)	(168.682)	(152.101)	(176.525)	(157.218)	(168.112)
Resultado Líquido	827.328	599.280	528.814	426.186	448.235	536.410

Carteira de Ativos do FII Hotel Maxinvest

Concentração da Carteira por Região



Concentração da Carteira por Classe de Ativo



Blue Tree Faria Lima



Comfort Nova Paulista



Ibis Styles Faria Lima



Ibis Budget Jardins



Ibis Budget Paulista



Ibis Congonhas



Ibis São Paulo Paulista



Intercity Premium Berrini



Intercity Premium Ibirapuera



Intercity Nações Unidas



Meliá Jardim Europa



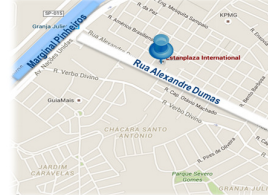
Quality Berrini



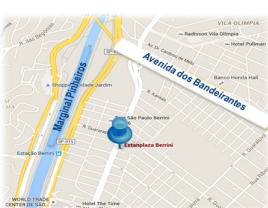
Gran Estanplaza



Estanplaza International



Estanplaza Berrini



Estanplaza Ibirapuera



Estanplaza Nações Unidas



Distribuição

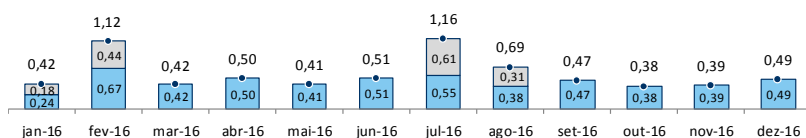
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras no mês de novembro (R\$ 0,4850).

Data base: 29/12/2016

Data de pagamento: 06/01/2017

Rendimento: R\$ 0,4850

Rendimento distribuído nos últimos 12 meses (R\$)



- Renda/Cota equivalente ao lucro com a venda dos imóveis
- Renda/Cota equivalente à operação dos hotéis
- Rendimento Total/Cota

Mercado Secundário

As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde dezembro/2007.

Negociação no mês de dezembro

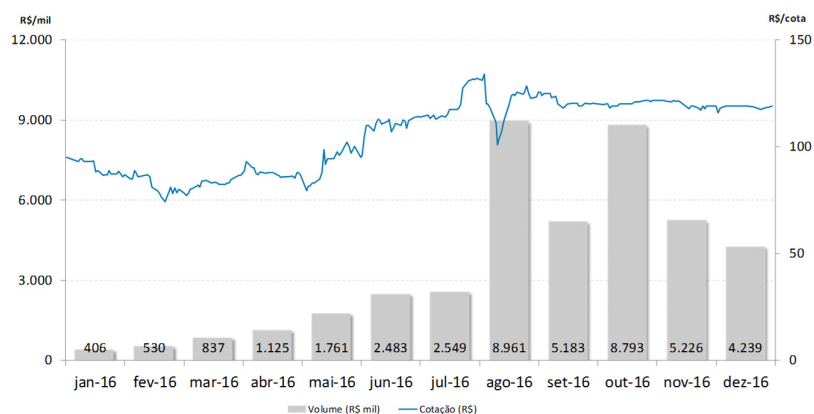
Cotas negociadas: 35.754

Cotação de fechamento: R\$ 118,99

Volume: R\$ 4.238.591

Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



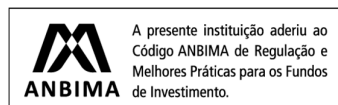
Processos Judiciais

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da 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.