

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
4.929

Patrimônio Líquido
R\$ 153.114.899,78

Quantidade de cotas
1.118.960

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 136,84

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 dez 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.

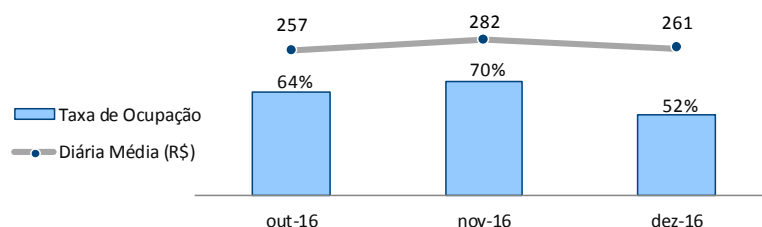


Operacional

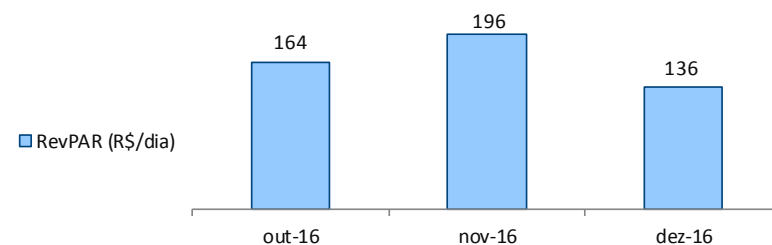
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em dezembro de 2016 uma taxa de ocupação de 52% e diária média de R\$261, resultando em um RevPAR de R\$136. Na comparação com o mesmo mês de 2015, a taxa de ocupação evoluiu em 6%, enquanto a diária média caiu em 9%, seguindo a estratégia utilizada pelos hotéis de São Paulo de aumentar a ocupação nesse momento de crise, via redução de tarifa, principalmente aos finais de semana. Dessa forma o RevPAR caiu 3% na mesma comparação. Cabe destacar que nesta amostra já está englobado o desempenho das 5 unidades adquiridas em dezembro. 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 dezembro 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.

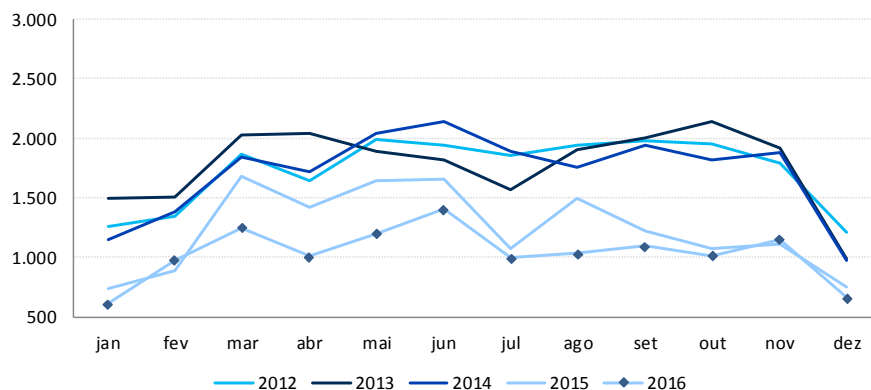
Taxa de Ocupação e Diária Média



Receita por Quarto Disponível – RevPAR



Receita Mensal por Unidade^{iv}



O gráfico ao lado apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que integram a carteira do Fundo. A distribuição realizada em dezembro de 2016 apresentou uma redução de 11% na comparação com o mesmo mês em 2015, resultado da queda de receita atrelada ao aumento dos custos ocorridos pela inflação.

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

Desempenho Mensal

Durante o mês de janeiro 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 janeiro o Fundo Maxinvest não incorporou ao portfólio nenhuma 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 janeiro, a carteira do Fundo era composta por 393 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Update Follow-On

Ao longo do mês de Janeiro o FII Hotel Maxinvest não incorporou nenhuma unidade, mantendo os 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. 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

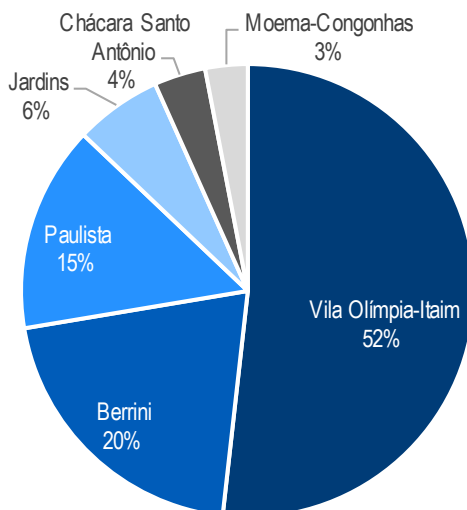
A carteira de flats adquiridas antes do Follow-On passou por processo de reavaliação anual no mês de dezembro, realizada pela Colliers. Os ativos sofreram redução de 4,65%. O Patrimônio Líquido do mês de janeiro já considera o valor reavaliado.

Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

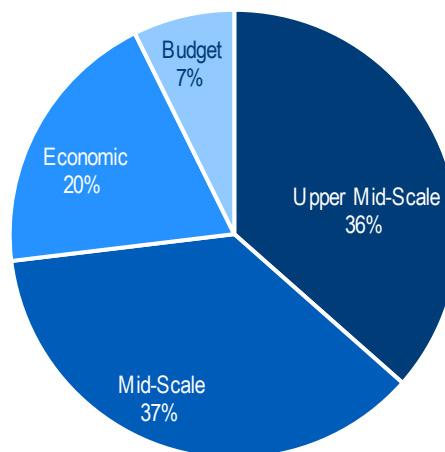
	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16	jan-17
Receitas	767.961	680.915	602.711	605.453	704.521	492.404
Lucro Venda Imóvel	262.940	-	-	-	-	-
Operacionais	505.021	680.915	602.711	605.453	704.521	492.404
Despesas	(168.682)	(152.101)	(176.525)	(157.218)	(168.112)	(161.935)
Resultado Líquido	599.280	528.814	426.186	448.235	536.410	330.469

Carteira de Ativos do FII Hotel Maxinvest

Concentração da Carteira por Região



Concentração da Carteira por Classe de Ativo



Quality Jardins



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 Congonhas



Ibis São Paulo Paulista



Intercity Premium Berrini



Intercity Premium Ibirapuera



Intercity Nações Unidas



Meliá Jardim Europa



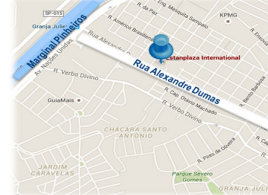
Wyndham Berrini



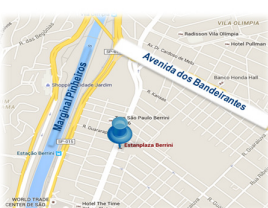
Gran Estanplaza



Estanplaza International



Estanplaza Berrini



Estanplaza Ibirapuera



Estanplaza Nações Unidas



Distribuição

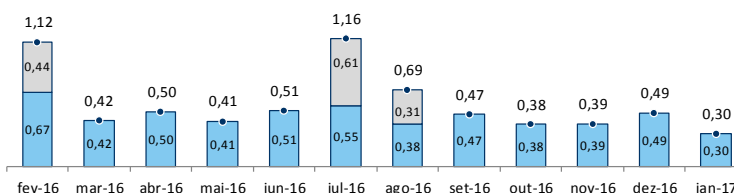
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. O rendimento neste mês é composto pelo resultado operacional das unidades hoteleiras no mês de dezembro (R\$ 0,3017).

Data base: 31/01/2017

Data de pagamento: 07/02/2017

Rendimento: R\$ 0,3017

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 janeiro

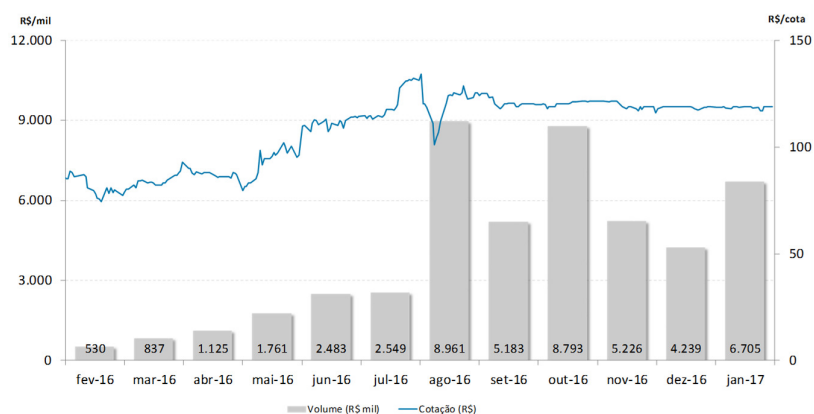
Cotas negociadas: 56.552

Cotação de fechamento: R\$ 119,00

Volume: R\$ 6.705.069

Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



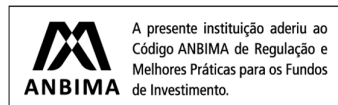
Processos Judiciais

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.