Fundo de Investimento Imobiliário

Hotel Maxinvest

(HTMX11)

Informativo Mensal
Fevereiro 2022

Data de Constituição
30/01/2007

Número de Emissões
14

Gestor dos Ativos
HotelInvest

Consultor do Fundo
BTG Gestora de Recursos LTDA

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Gerenciamento de Ativo
0,30% a.a. sobre o valor dos imóveis[i]

Taxa de Consultoria
0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de Performance
20% sobre o lucro na venda dos imóveis[ii]

Taxa de Administração
0,50% a.a. sobre o valor total de ativos[iii]

Cotistas
23.804

Patrimônio Líquido
R$ 161.517.402,88

Quantidade de cotas
1.257.022

Valor Patrimonial/Cota
R$ 128,49

Unidades
455

ABL
12.971m²

i Considerando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/20: 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 HotelInvest.
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 quinze 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 enfrentado entre os anos de 2015 e 2017, o mercado imobiliário apresentou uma desaceleração no ritmo das vendas. Diante deste cenário, percebeu-se uma nova oportunidade de aquisição de algumas unidades devido aos atrativos preços de comercialização. Seguindo esta estratégia, em 2016 e 2019 alguns apartamentos foram adquiridos e incorporados à carteira. A pandemia da COVID-19 afetou drasticamente o setor hoteleiro e, representou uma queda no valor de mercado atual, dessa forma as vendas ocorrem em ritmo desacelerado, durante esse período.

Operacional

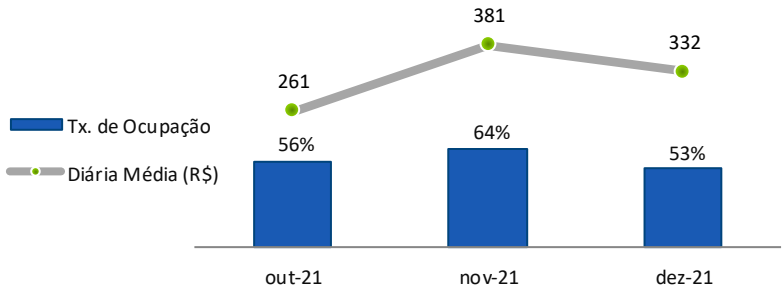
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em dezembro de 2021 uma taxa de ocupação de 53% e uma diária média de R$332, resultando em um *RevPAR* de R$175. No mercado de São Paulo, o mês de dezembro registra uma queda na demanda, mais acentuada na segunda quinzena visto que muitas empresas entram em férias coletivas e não se trata de uma época usual para realização de eventos. Sendo assim, o *RevPAR* de dezembro, em relação ao mês anterior (novembro/21) apresentou uma queda de 29%, impulsionado principalmente pela queda em ocupação (18%). A diária média caiu 13% em relação a novembro/21. Apesar do menor desempenho, 10 hotéis realizaram o pagamento de aluguel no mês analisado e outros 4 realizaram a devolução do aporte, solicitado no decorrer da pandemia. Os demais prédios que compõem a carteira do FII Maxinvest ainda apresentam prejuízo acumulado e utilizam o resultado positivo para quitar esse saldo e, portanto, ainda não conseguem realizar distribuição de lucros.

Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em dezembro de 2021. 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.

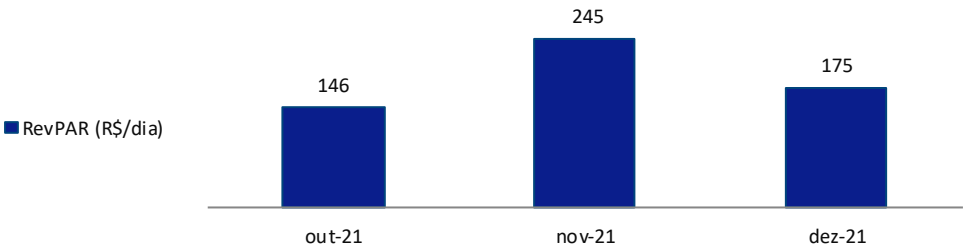
Update Follow-On

Em março foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou a 15ª Emissão do FII Hotel Maxinvest. Devido ao novo cenário existente, acarretado pela pandemia do Coronavírus (COVID-19), a HotelInvest em conjunto com a BTG Gestora de Recursos LTDA optaram por aguardar um momento mais adequado para definição da retomada ou não da nova captação.

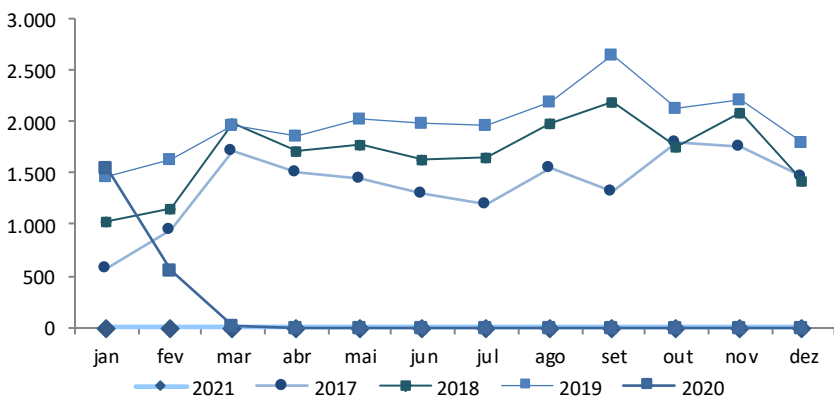
Taxa de Ocupação e Diária Média



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 2021 apresentou um aumento na comparação com dezembro de 2020, uma vez que apenas 01 hotel da carteira realizou distribuição de lucro no mesmo período do ano passado. Reforçamos que neste mês 14 empreendimentos realizaram distribuição de lucros ou devolução de aportes cobrados durante a pandemia. Como informado anteriormente os demais hotéis ainda apresentam prejuízo acumulado e por isso não conseguiram realizar distribuição. Entretanto, salientamos que os empreendimentos já vêm apresentando resultado positivo, em sua maioria.

[iv]Cálculo por média simples, desconsiderando unidades vendidas

Desempenho Mensal

Durante janeiro, nenhuma unidade hoteleira foi vendida. Desde novembro de 2012, foram vendidas 441 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou fevereiro operando 455 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

Eventos Subsequentes

Devido à pandemia ocasionada pelo Covid-19, o Fundo precisou arcar com aportes pontuais em alguns empreendimentos, como o pagamento de IPTU e taxa de condomínio, visando a manutenção do caixa dos empreendimentos que compõem sua carteira. Salientamos que passada a atual crise, o Fundo encabeçará esforços para que esses valores aportados sejam ressarcidos. Esclarecemos aos investidores que a distribuição de rendimentos será retomada assim que o fundo apresentar resultado líquido positivo após a compensação do prejuízo financeiro acumulado em 2020 e 2021.

Demonstração Consolidada de Resultados dos últimos 6 meses

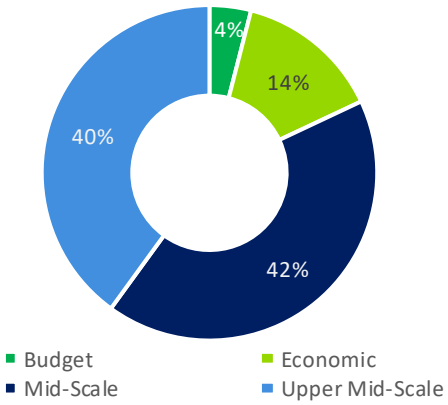
	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22
Receitas	13.510	35.211	68.230	185.735	382.041	251.727
Lucro Venda Imóvel	-	-	-	-	-	-
Operacionais	13.510	35.211	68.230	185.735	382.041	251.727
Despesas	(132.595)	(98.131)	(113.211)	(148.683)	(178.155)	(149.026)
Resultado Líquido	**(119.085)**	**(62.920)**	**(44.980)**	**37.052**	**203.886**	**102.701**

Carteira de Ativos do FII Hotel Maxinvest

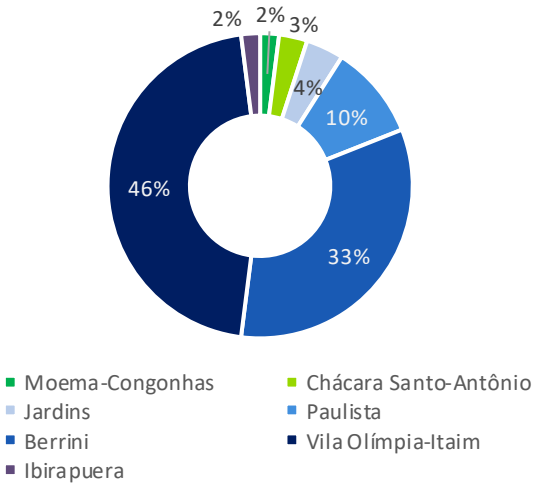
Classificações dos Hotéis

Hotel
Super Econômico
Ibis Budget Jardins
Ibis Budget Paulista
Econômico
Comfort Nova Paulista
Ibis Styles Faria Lima
Ibis São Paulo Paulista
Ibis São Paulo Morumbi
Mid-Scale
Estanplaza Berrini
Estanplaza Funchal
Estanplaza Ibirapuera
Estanplaza International
Estanplaza Nações Unidas
Intercity Premium Ibirapuera
Intercity Nações Unidas
Wyndham Berrini
Wyndham São Paulo Paulista
Park Inn by Radisson Berrini
Tryp Iguatemi
Double Tree by Hulton São Paulo Itaim
Intercity Paulista
Upper Mid-Scale
Blue Tree Faria Lima
Melia Jardim Europa
Straybridge Suites São Paulo
Gran Estanplaza

Concentração da Carteira por Classe de Ativo

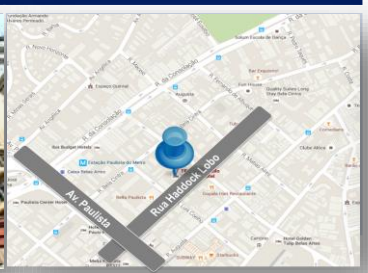


Concentração da Carteira por Região

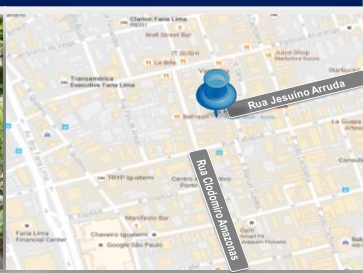


Tryp Iguatemi

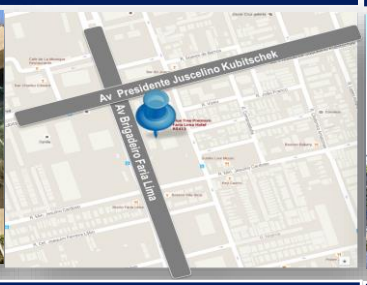
Intercity Paulista



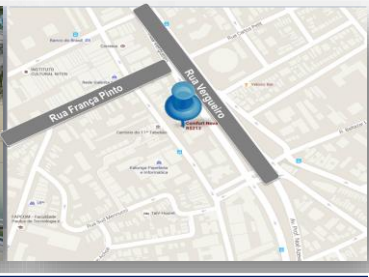
Double Tree by Hilton São Paulo Itaim



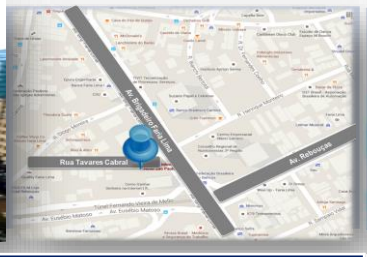
Blue Tree Faria Lima



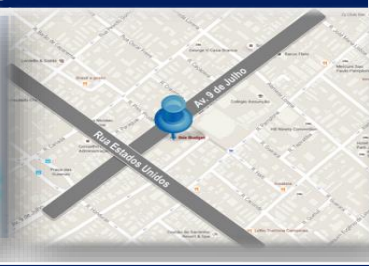
Comfort Nova Paulista



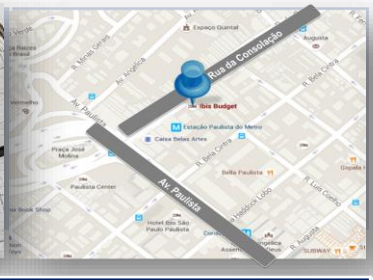
Ibis Styles Faria Lima



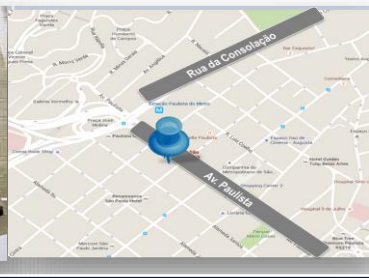
Ibis Budget Jardins



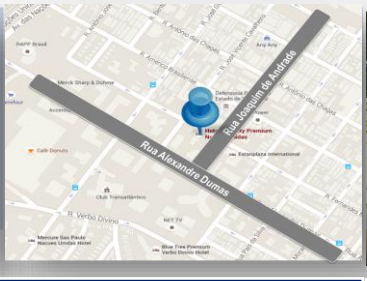
Ibis Budget Paulista



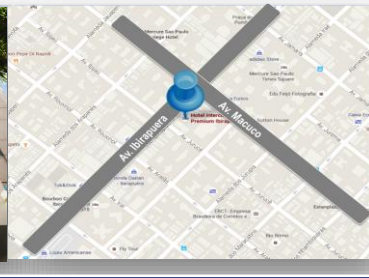
Ibis São Paulo Paulista



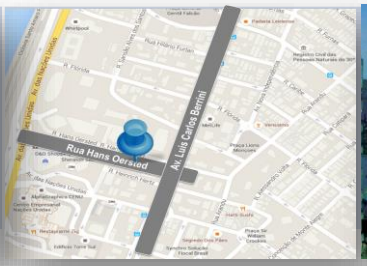
Intercity Nações Unidas



Intercity Premium Ibirapuera

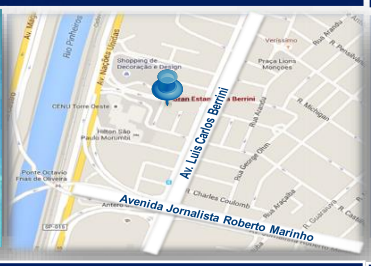


Wyndham Berrini

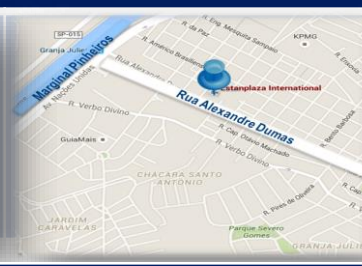


Meliá Jardim Europa

Gran Estanplaza



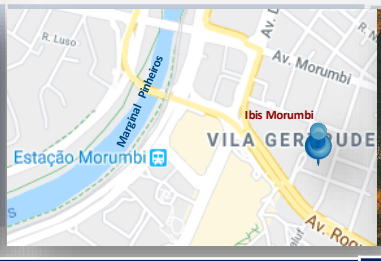
Estanplaza International



Estanplaza Berrini

Estanplaza Ibirapuera

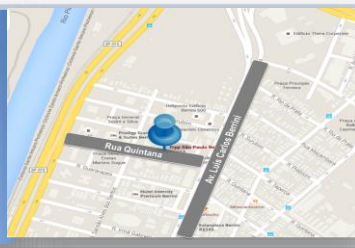
Ibis Morumbi



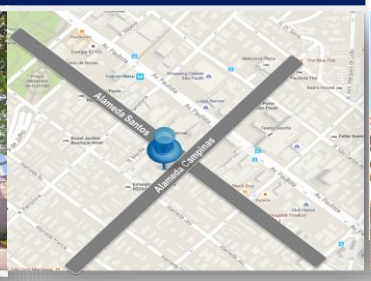
Estanplaza Nações Unidas

Estanplaza Funchal

Park Inn by Radisson Berrini



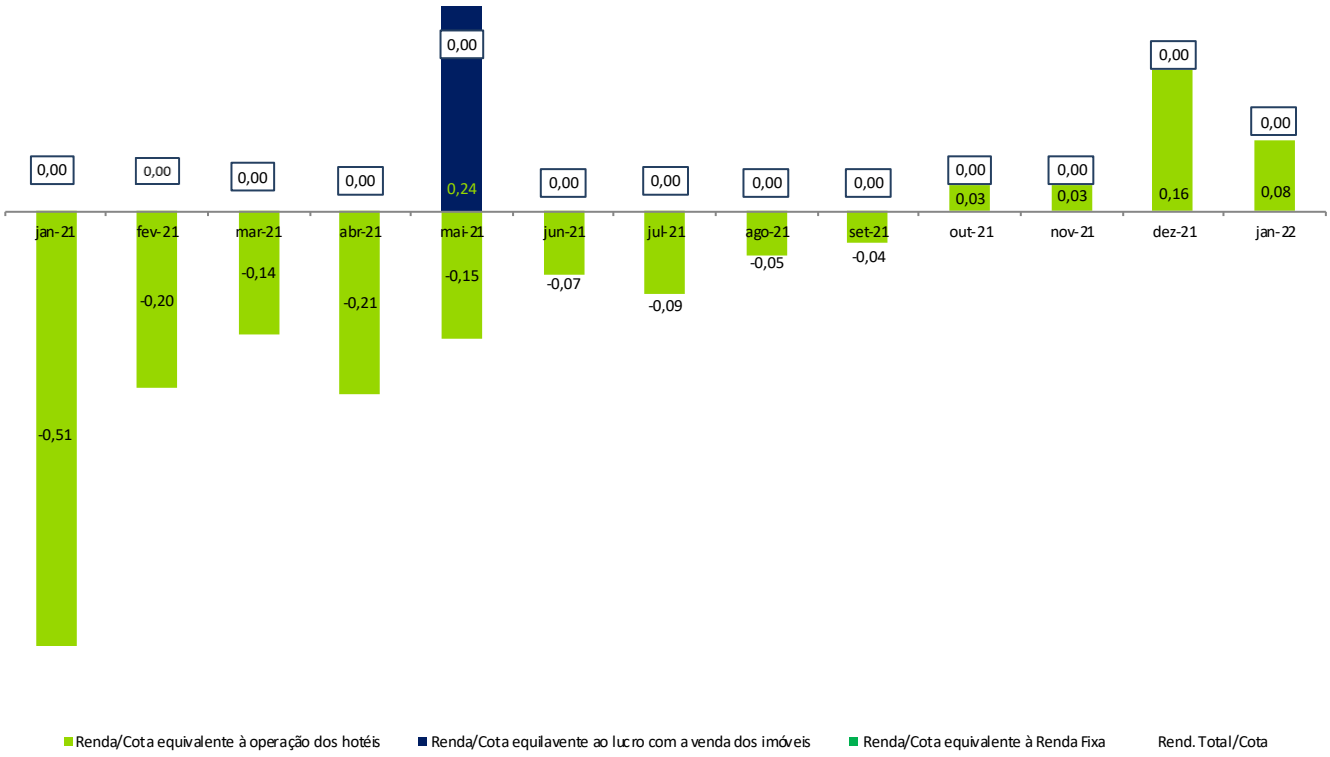
Wyndham Paulista



Staybridge Suites

Distribuição

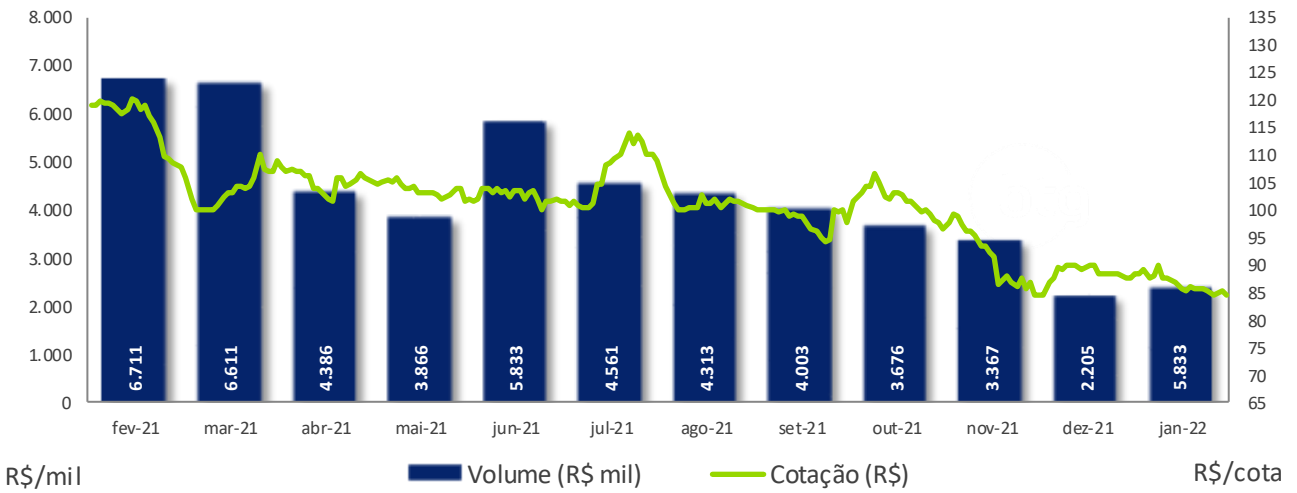
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos que serão depositados, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel. A cota neste mês é composta pelo lucro operacional das unidades hoteleiras em dezembro R$ 0,0727 mais o lucro da aplicação financeira R$ 0,0090. Infelizmente, o fundo ainda acumula um prejuízo de (R$ 2,9956) por cota, somando os resultados do fechamento de março/20 a janeiro/22. Portanto, não haverá distribuição.



Mercado Secundário

As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

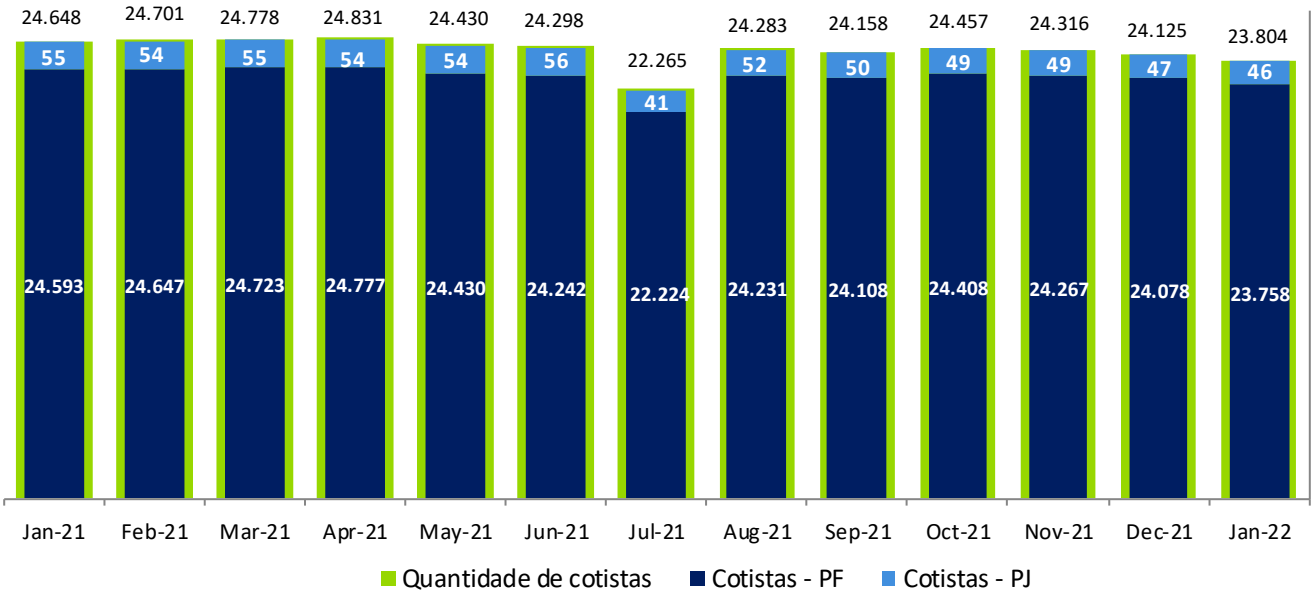
Negociações em Janeiro de 2022
Cotas negociadas: 27.515
Cotação de fechamento: R$ 84,83
Volume: R$ 2.374.709



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

ri.fundoslistados@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.