

Fundo de Investimento Imobiliário
Hotel Maxinvest
(HTMX11)



HOTEL
MAXINVEST



Informativo Mensal junho 2022

Data de Constituição
30/01/2007

Número de Emissões
14

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% a.a. sobre o valor dos imóveisⁱ

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

Taxa de Performance
20% sobre o lucro na venda dos imóveisⁱⁱ

Taxa de Administração
0,50% a.a. sobre o valor total de ativosⁱⁱⁱ

Cotistas
22.348

Patrimônio Líquido
R\$ 163.487.707,17

Quantidade de cotas
1.257.022

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 130,06

Unidades
449

ABL
12.799m²

ⁱ Considerando a mais recente avaliação realizada anualmente por empresa especializada e independente (último laudo dez/21: 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 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, dessa forma, em 2016 e 2019 alguns apartamentos foram adquiridos e incorporados à carteira, visando a recuperação esperada para o mercado. É válido salientar que a pandemia da COVID-19 afetou drasticamente o setor hoteleiro e, conseqüentemente o valor das unidades, no entanto, tem-se notado uma recuperação de desempenho dos hotéis que possibilitará uma retomada nas vendas em médio prazo.

Operacional

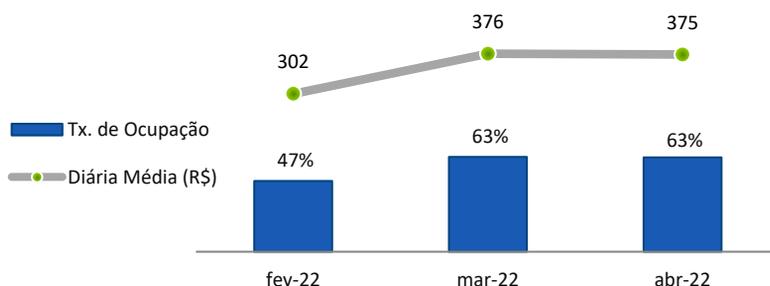
A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em abril de 2022 uma taxa de ocupação de 63%, semelhante ao realizado em março/22. A diária média registrou uma queda de apenas R\$ 1 em relação ao mês anterior. Sendo assim, o FII Maxinvest registrou um RevPAR de R\$235. De forma geral a hotelaria de São Paulo apresentou no mês de abril um desempenho similar ao mês de março. Esse feito demonstra a retomada do setor que, mesmo com dois feriados prolongados dentro do mês, conseguiu manter o desempenho apresentado no mês anterior. Em abril houve diversos congressos e feiras da área da saúde, bem como a realização de shows internacionais, que promoveram viagens e movimentação de pessoas para a cidade de São Paulo. Com esse desempenho, 21 hotéis realizaram o pagamento de aluguel no mês analisado e/ou devolução do aporte, solicitado no decorrer da pandemia. Infelizmente os demais prédios ainda apresentam um 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 abril de 2022. 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.

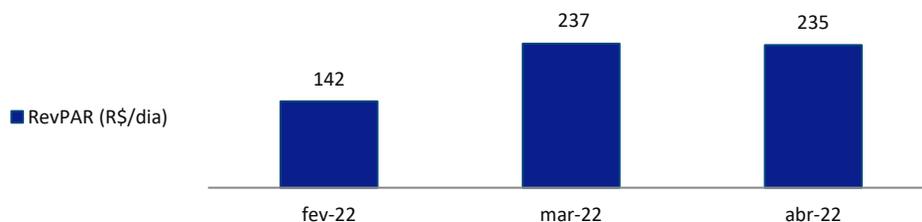
Update Follow-On

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 HotellInvest 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.

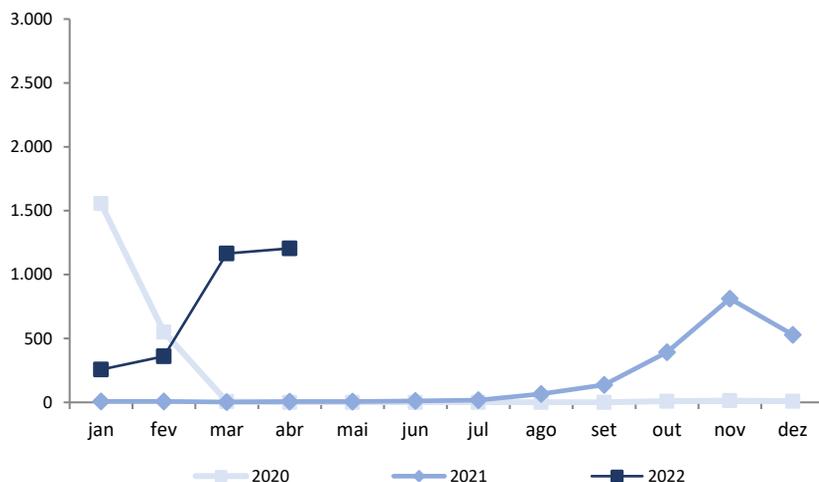
Taxa de Ocupação e Diária Média



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 abril de 2022 apresentou um aumento na comparação com abril de 2021, uma vez que apenas 01 hotel da carteira realizou distribuição de lucro no mesmo período do ano passado. Reforçamos que neste mês 21 empreendimentos realizaram distribuição de lucros e/ou a devolução de aportes cobrados durante a pandemia. Como informado anteriormente os demais hotéis ainda apresentam prejuízo acumulado e por isso não conseguiram realizar distribuição.

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

Desempenho Mensal

Durante maio, cinco unidades hoteleira foram vendidas, gerando uma receita de vendas de R\$ 1.196.429,77, que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.066.446,72 ou R\$ 0,8484 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 446 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou junho operando 449 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

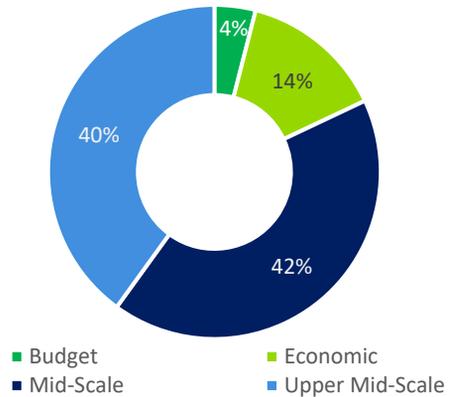
| | Dez/21 | Jan/22 | Fev/22 | Mar/22 | Abr/22 | Abr/22 |
|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| Receitas | 382.041 | 251.727 | 129.735 | 177.915 | 885.945 | 1.783.647 |
| Lucro Venda Imóvel | - | - | - | - | 544.695 | 587.217 |
| Operacionais | 382.041 | 251.727 | 129.735 | 177.915 | 341.250 | 1.196.430 |
| Despesas | (178.155) | (149.026) | (149.807) | (179.275) | (200.420) | (308.882) |
| Resultado Líquido | 203.886 | 102.701 | (20.072) | (1.360) | 685.525 | 1.474.765 |

Em 31 de maio de 2022, o prejuízo acumulado do fundo, apurado pelo regime de caixa, é de R\$ 1.626.687.

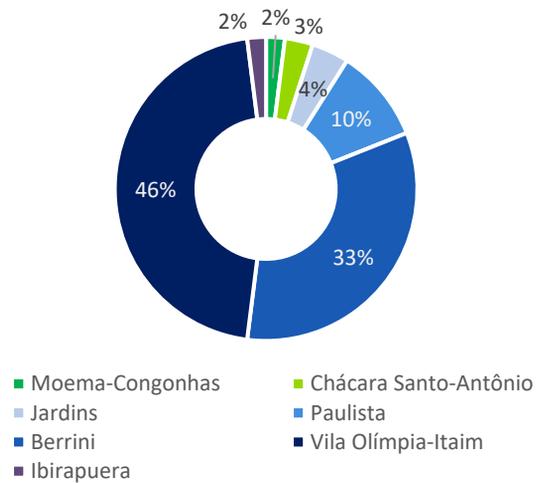
Classificações dos Hotéis

| 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



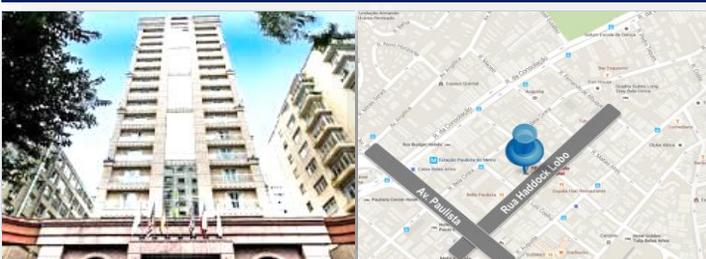
Concentração da Carteira por Região



Inside By Meliá São Paulo Iguatemi



Intercity Paulista



Double Tree by Hilton São Paulo Itaim



Blue Tree Faria Lima



Comfort Nova Paulista



Ibis Styles Faria Lima



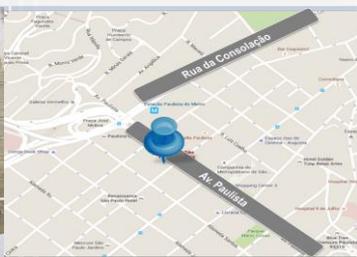
Ibis Budget Jardins



Ibis Budget Paulista



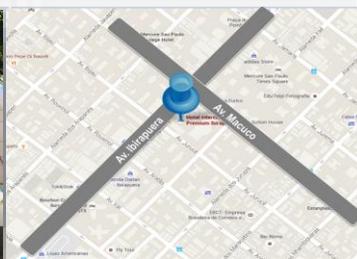
Ibis São Paulo Paulista



Intercity Nações Unidas



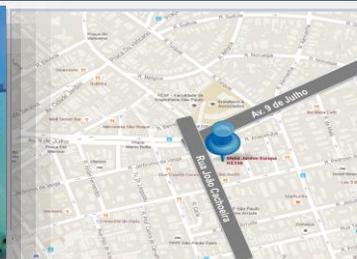
Intercity Premium Ibirapuera



Wyndham Berrini



Meliá Jardim Europa



Gran Estanplaza



Estanplaza International



Estanplaza Berrini



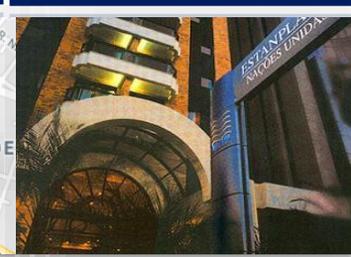
Estanplaza Ibirapuera



Ibis Morumbi



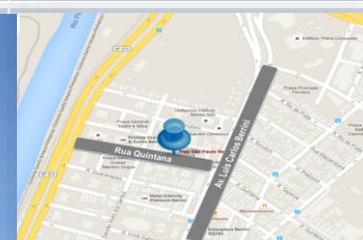
Estanplaza Nações Unidas



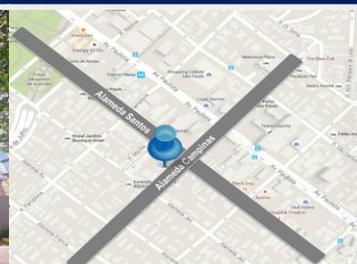
Estanplaza Funchal



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 abril R\$ 0,2920 mais o lucro da aplicação financeira R\$ 0,03929 e o lucro com a venda de cinco unidades R\$ 1,1732. É válido destacar, que o fundo ainda acumula um prejuízo de (R\$ 1,2941) por cota, somando os resultados do fechamento de março/20 a maio/22. Portanto, não haverá distribuição. Entretanto, destacamos que com o resultado positivo nesse fechamento, o prejuízo acumulado do FII Maxinvest, que no ápice da pandemia chegou a superar R\$ 4 milhões, atualmente está em cerca de R\$ 1.600.000.



Mercado Secundário

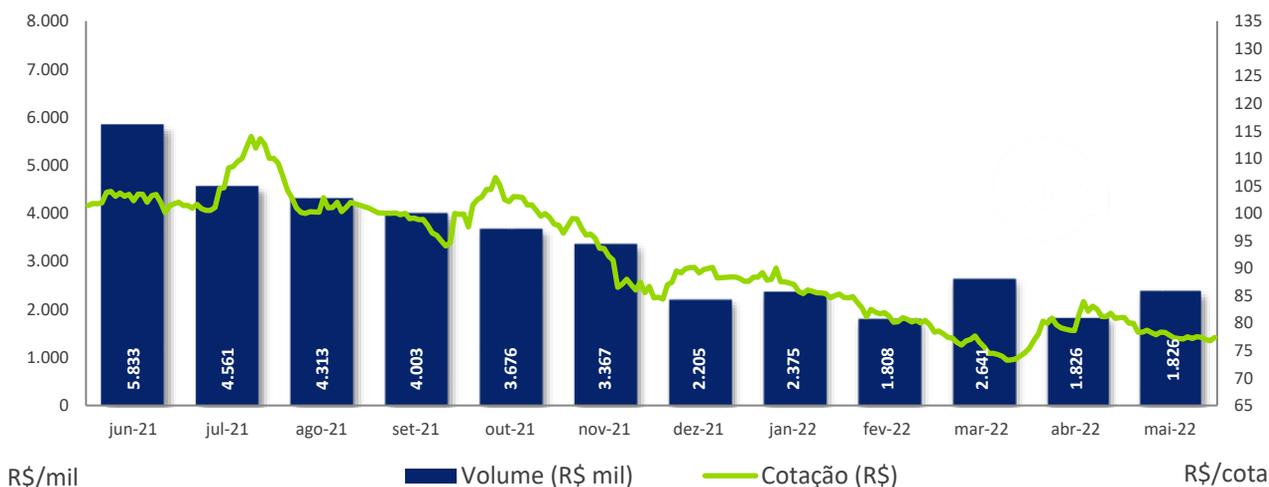
As cotas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11) são negociadas no Mercado de Bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociações em maio de 2022

Cotas negociadas: 30.631,00

Cotação de fechamento: R\$ 77,79

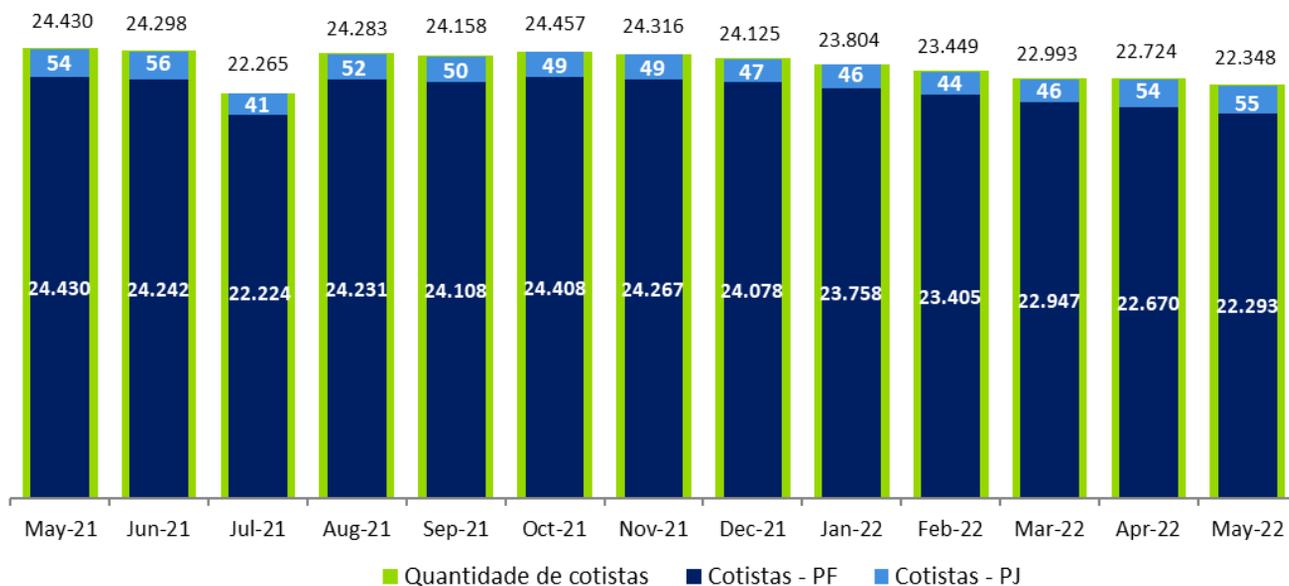
Volume: R\$ 2.388.540



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.fundolistados@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, conseqüentemente, 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.