



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Outubro 2022

Sumário

03 Comentário do gestor

04 Desempenho hoteleiro

06 Resultados financeiros

08 Portfólio do fundo

18 Perfil do fundo

19 Publicações do mês

20 Glossário

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	Cota (R\$ Cota)	Dividend Yield (12m a.a.)	Rendimento (R\$ Cota)	Ocupação Média (%)	RevPar ³ (R\$)
198,7 (Contábil) 176,2 (B3)	132,07 (Contábil) 117,11 (B3)	8,3% (Contábil) 9,3% (B3)	0,91	68%	303,22

Prezado investidor,

Em outubro de 2022, o Hotel Maxinvest assinou a escritura de compra e venda de 50 unidades no Ibis Congonhas. Com a celebração do documento, o Fundo assumiu a posse de 45 das 50 unidades. O Gestor preparou sumário da performance do fundo e da operação na [página 9](#).

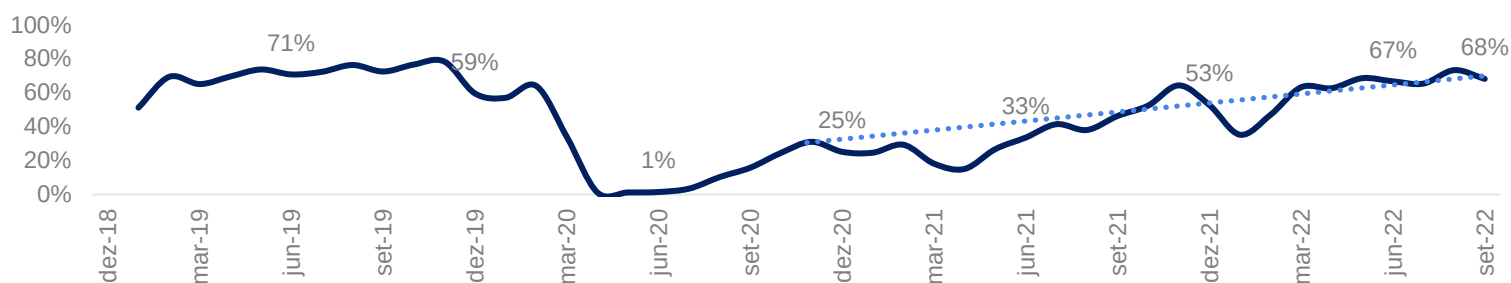
Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, apresentou retomada de 0,59% e os últimos doze meses acumularam 6,47% (o indicador atingiu o pico em abril com 12,13%). As expectativas do mercado, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,88% no exercício de 2022¹, acima portanto do teto da meta (5,00%) pelo segundo ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros Selic, o COPOM deliberou pela terceira vez na manutenção em 13,75% a.a. O comitê destaca que os núcleos subjacentes, variáveis que estabelecem a tendência inflacionária, apresentam-se acima do intervalo compatível com a meta.

Na agenda macroeconômica internacional, observamos uma forte alta das taxas de juros globais. O Banco Central Norte Americano e Europeu (Federal Reserve e European Central Bank, respectivamente) aumentaram as taxas básicas de juros em 0,75%. O mercado estima que a taxa de juros terminal dos Estados Unidos esteja na banda entre 5,00% e 5,25%². O Banco Central Europeu destaca que irá utilizar ferramentas disponíveis para assegurar a estabilidade de preços e o mercado estima uma taxa de juros terminal próxima de 3,00%³.

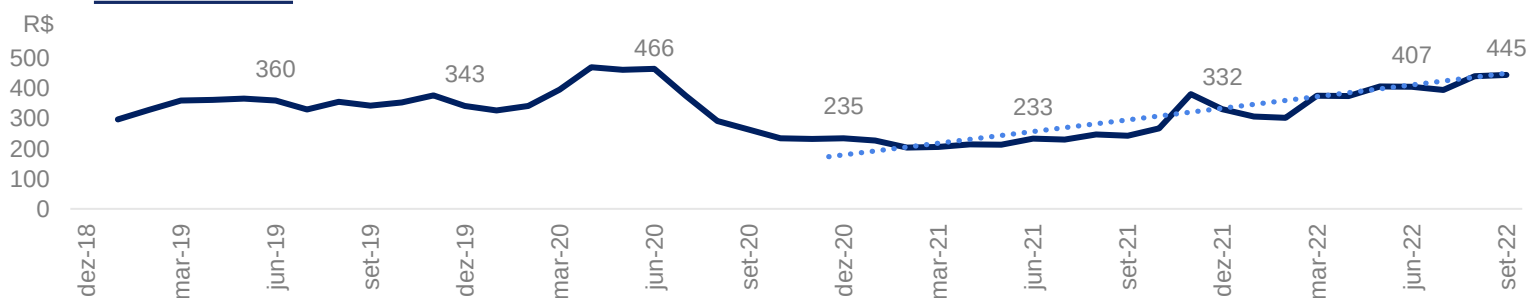
Notas: (1) IPCA de acordo com o Boletim Focus de 18 de novembro de 2022; (2) Goldman Sachs, conforme [link](#); (3) Reuters, conforme [link](#).

DESEMPENHO HOTELEIRO

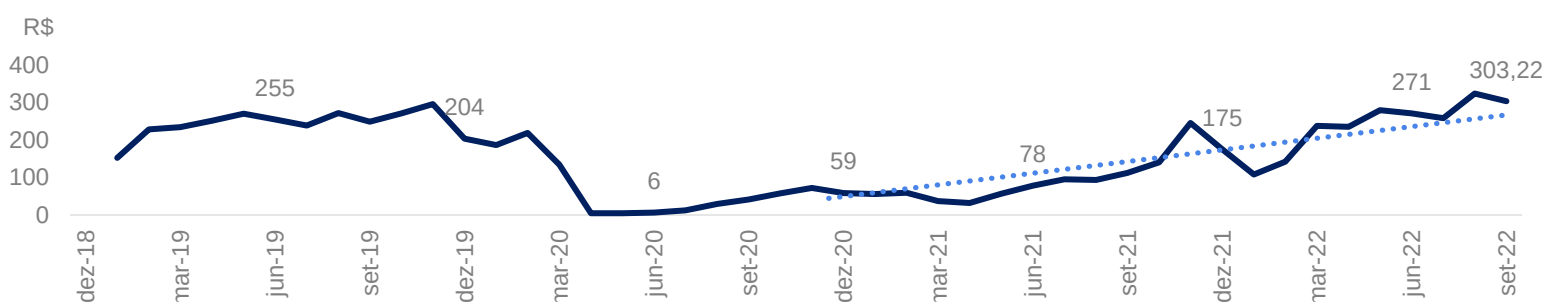
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹

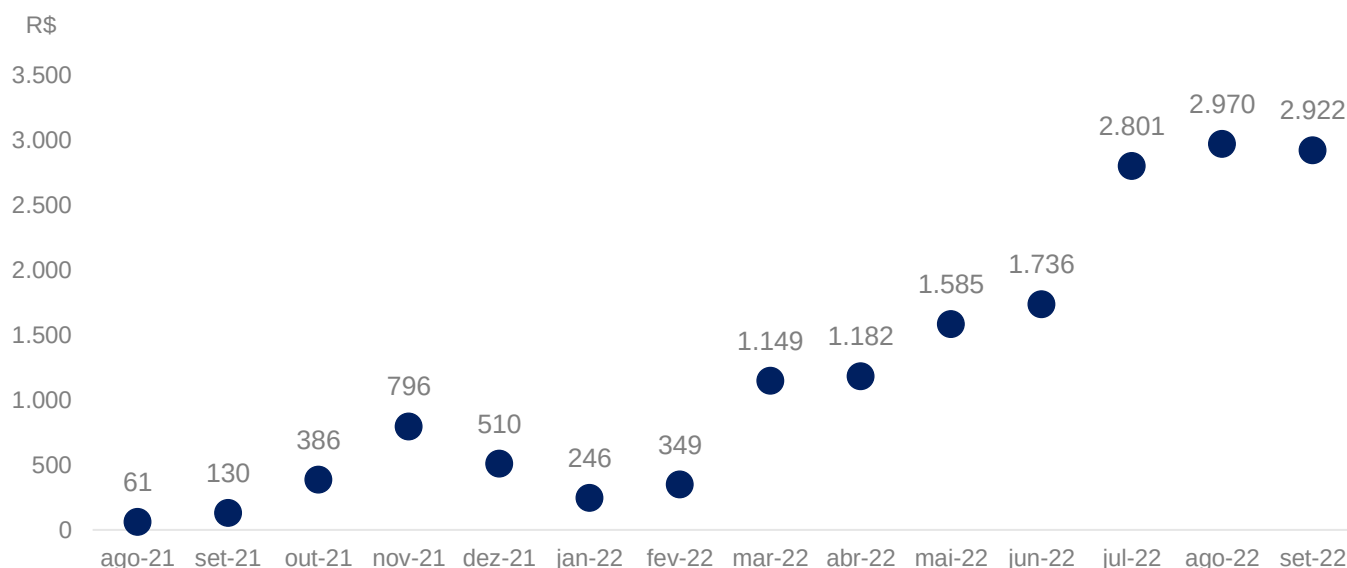


RevPar¹



¹ Os indicadores de ocupação e diária média possuem defasagem de um mês em relação ao fechamento contábil do fundo. Por exemplo, a receita do fundo em agosto se relaciona com a operação hoteleira de julho. Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em setembro 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.

Recebimento por quarto



O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que integram a carteira do Fundo nos últimos doze meses. A distribuição realizada em setembro de 2022 apresentou um aumento na comparação com setembro de 2021, uma vez que apenas 10 hotéis da carteira realizaram distribuições de lucros no mesmo período do ano passado, enquanto em setembro de 2022 todos os empreendimentos realizaram distribuição de aluguéis e/ou dividendos.

A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em setembro de 2022 uma taxa de ocupação de 68%, isto é, uma queda de cinco pontos percentuais em relação ao realizado em agosto/22. Por outro lado, a diária média foi 1% superior ao realizado no mês anterior, atingindo R\$ 445 (R\$ 441 em agosto/22).

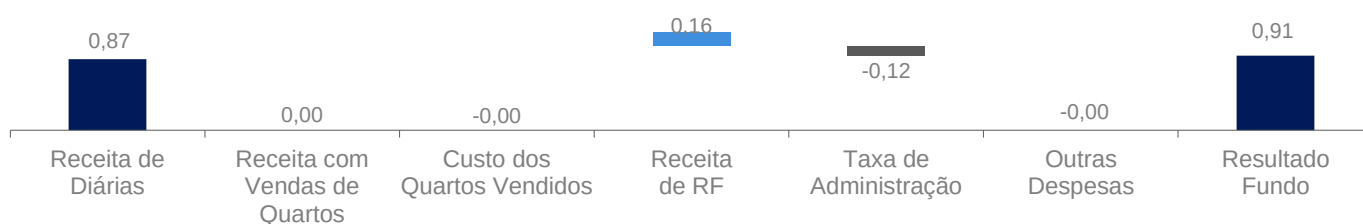
Dessa forma o FII Maxinvest registrou uma queda de 6% no RevPAR, totalizando R\$ 303. De forma geral a hotelaria paulistana foi impactada de forma negativa pelo feriado da independência e pela proximidade com as eleições na última semana do mês, o que refletiu em índices inferiores a agosto para São Paulo.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	12M
Receita de diárias	547	725	781	1.256	1.331	1.309	7.552
Receita com vendas de quartos	1.610	575	0	0	0	0	2.685
Custo dos quartos vendidos	(414)	(150)	0	0	0	0	(723)
Receita de renda fixa	41	44	52	155	217	238	819
Total Receitas	1.784	1.194	833	1.411	1.548	1.547	10.333
Total Despesas	(309)	(198)	(173)	(157)	(192)	(182)	(2.217)
Lucro Líquido	1.475	996	660	1.254	1.356	1.364	8.115
Lucro Líquido por cota	1,17	0,79	0,53	0,83	0,90	0,91	5,94
Lucro distribuído por cota	-	-	-	0,86	0,90	0,91	2,67

Decomposição do resultado de outubro (reais por cota)

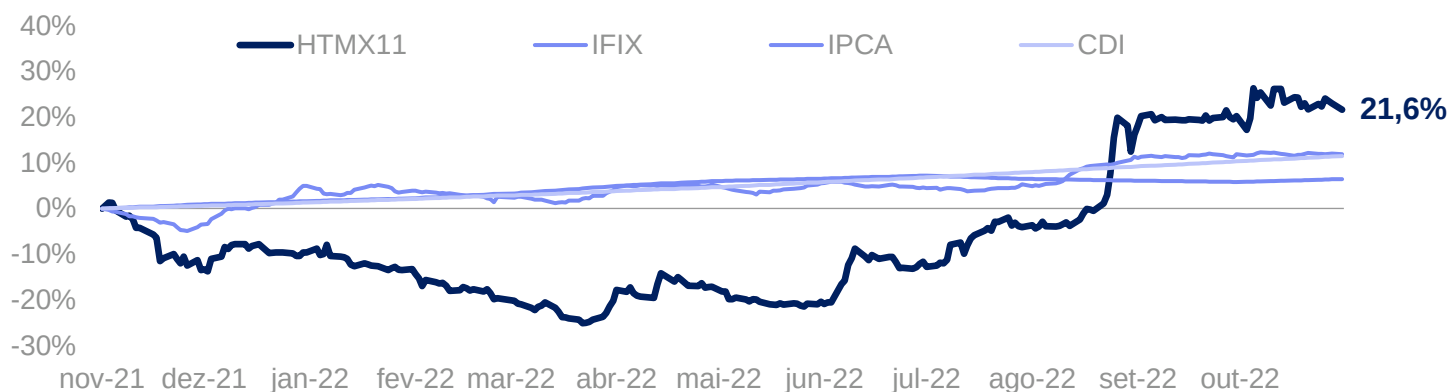


Durante agosto, nenhuma unidade hoteleira foi vendida.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 447 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou setembro operando 448 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

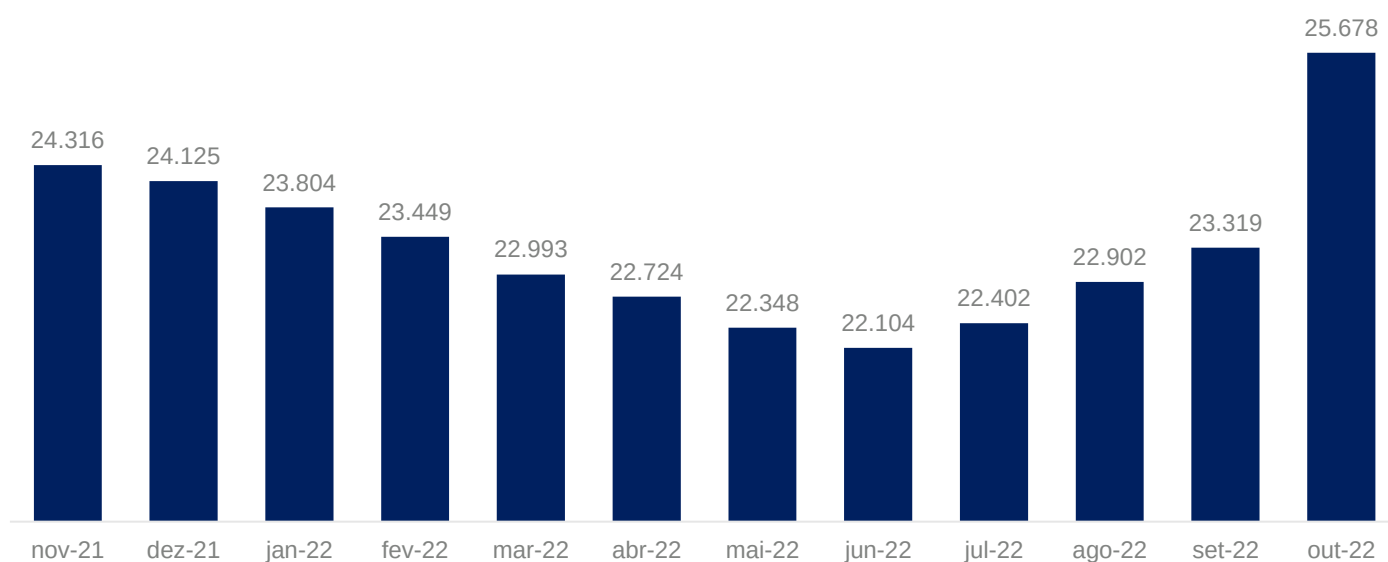
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 21,6% ou 188% do CDI¹.



Evolução da base de cotistas

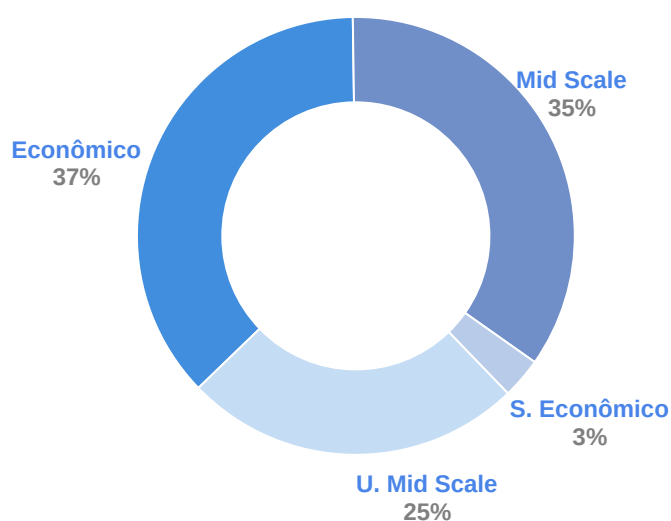
No período de 12 meses, o Fundo apresentou redução de 5% no número de investidores.



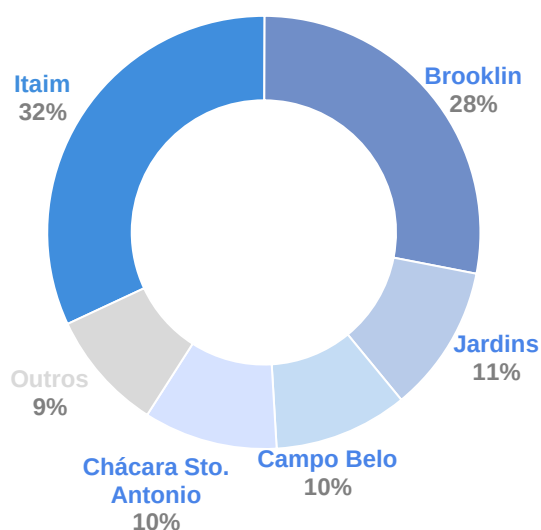
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

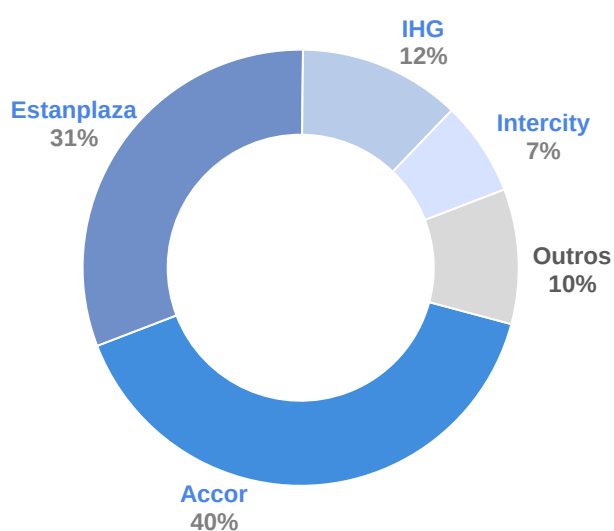
Quartos por Segmento



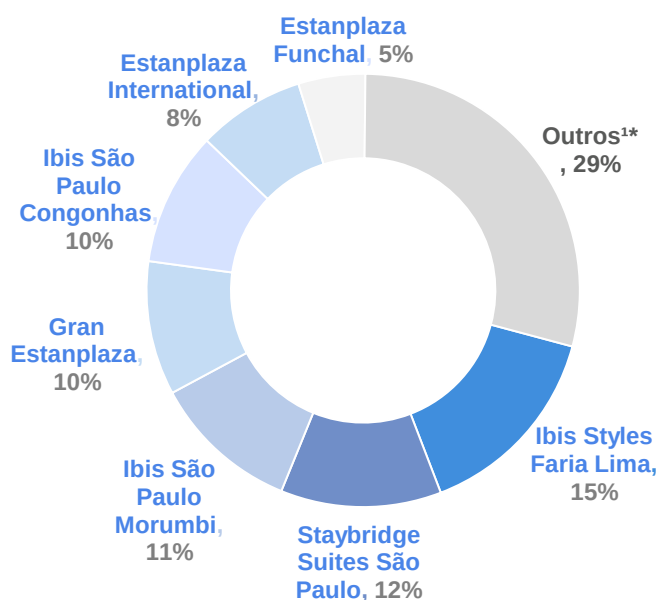
Quartos por Bairro



Quartos por Administradora



Quartos por ativo



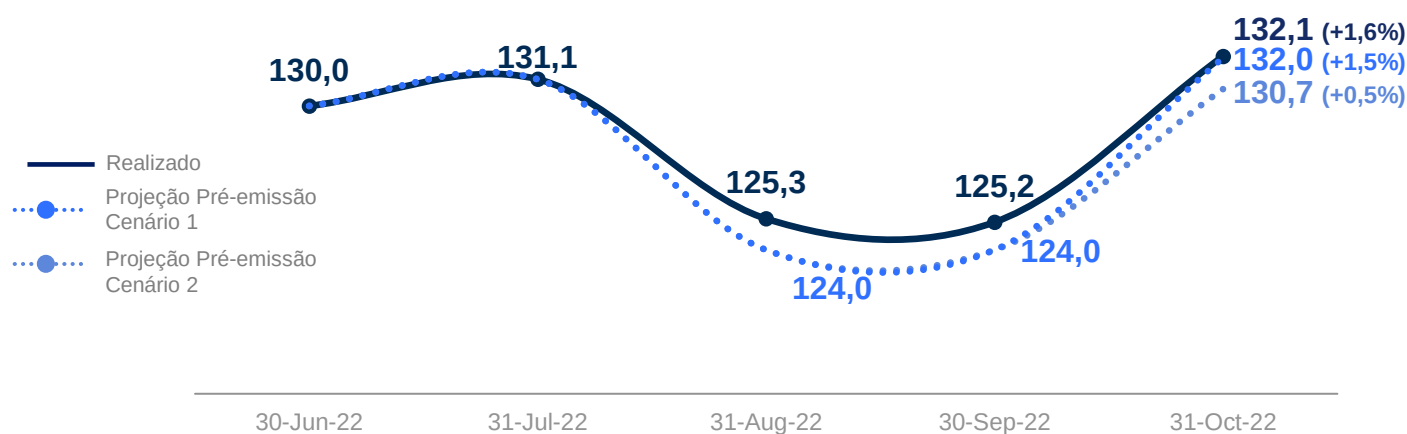
Notas: (1) Conjunto de hotéis que representam, individualmente, menos de 5% do total de quartos da carteira.

Sumário da 15ª emissão

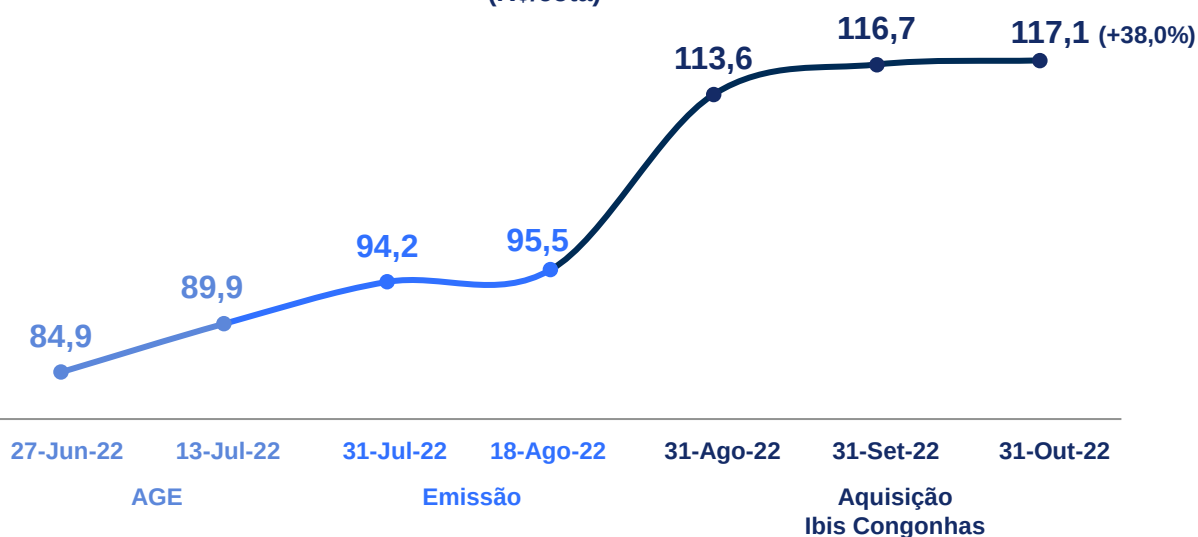
Performance do fundo e do ativo no período de emissão.



Evolução da cota patrimonial (R\$/cota)



Evolução da cota na B3 (R\$/cota)



Maiores informações estão disponíveis no [fato relevante da aquisição](#).

Sumário da 15ª emissão

Performance do fundo e do ativo no período de emissão.

Ocupação



69%
(68%, média
carteira Ibis)

RevPar



R\$ 221
(R\$ 205, média
carteira Ibis)

Cap Rate



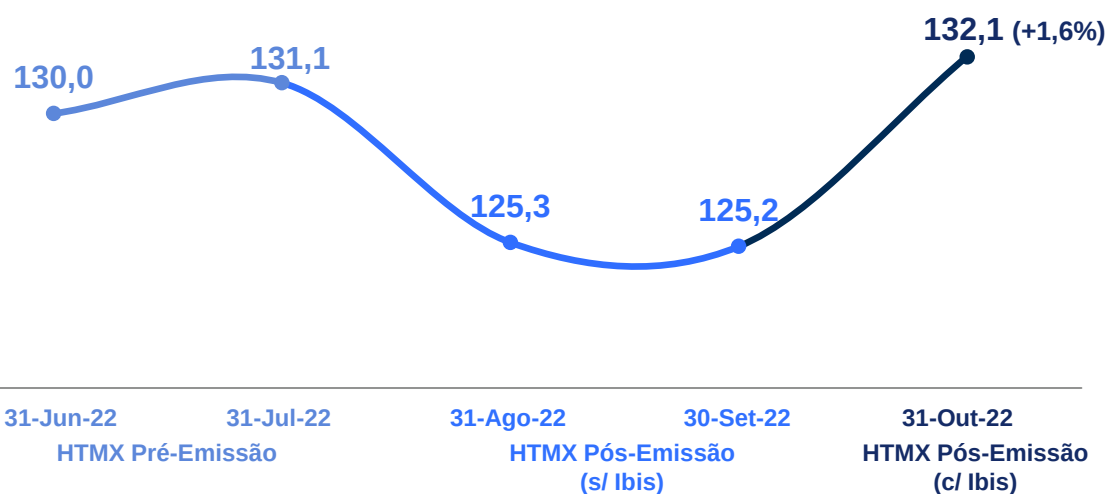
9,6%
(9,2%, média
carteira Ibis)

Renda Imobiliária

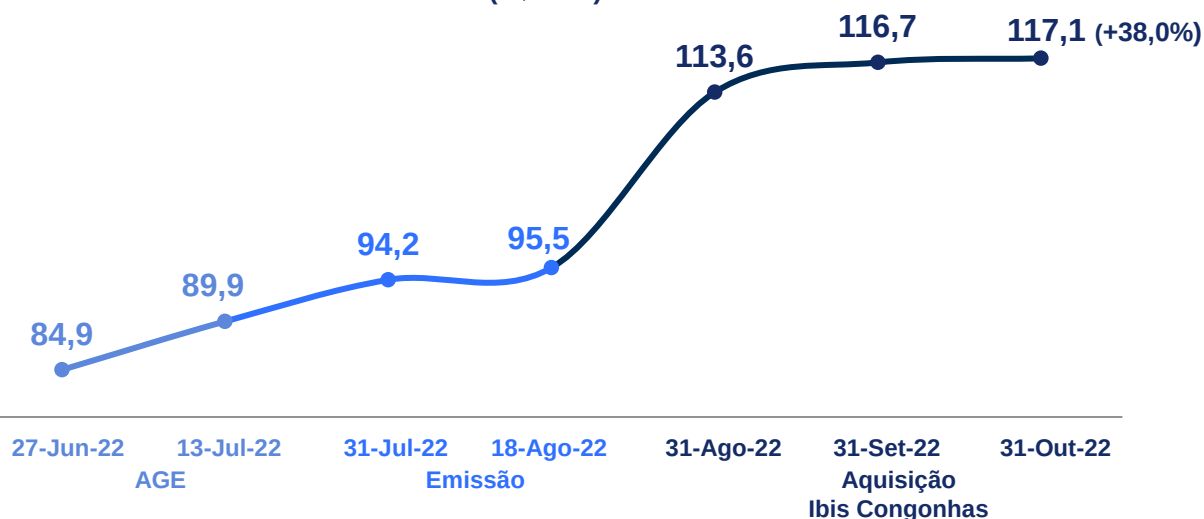


Incremento de
R\$ 0,11 por cota

Evolução da cota patrimonial (R\$/cota)

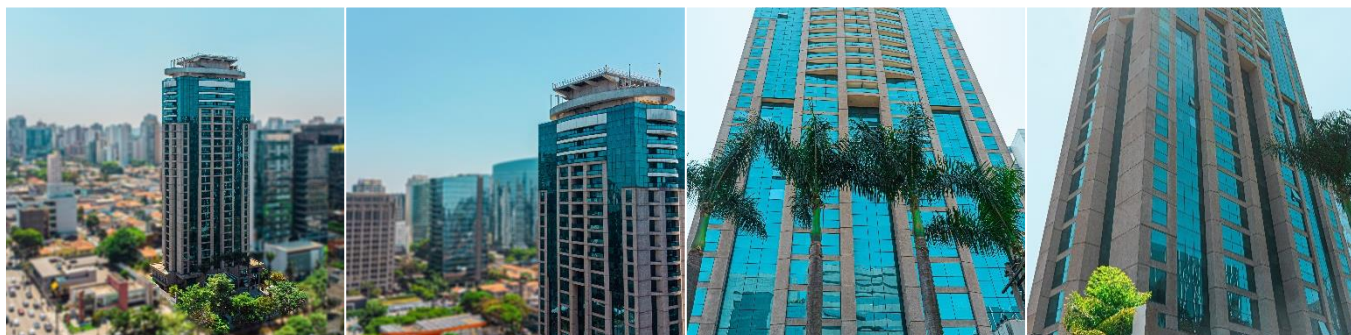


Evolução da cota na B3 (R\$/cota)



Maiores informações estão disponíveis no [fato relevante da aquisição](#).

Blue Tree Faria Lima (16)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Upper
Mid Scale



Número de UHs
8



Conheça o imóvel
Reservas

Comfort Nova Paulista (23)



Localização
Vila Mariana



Tipologia
Econômico

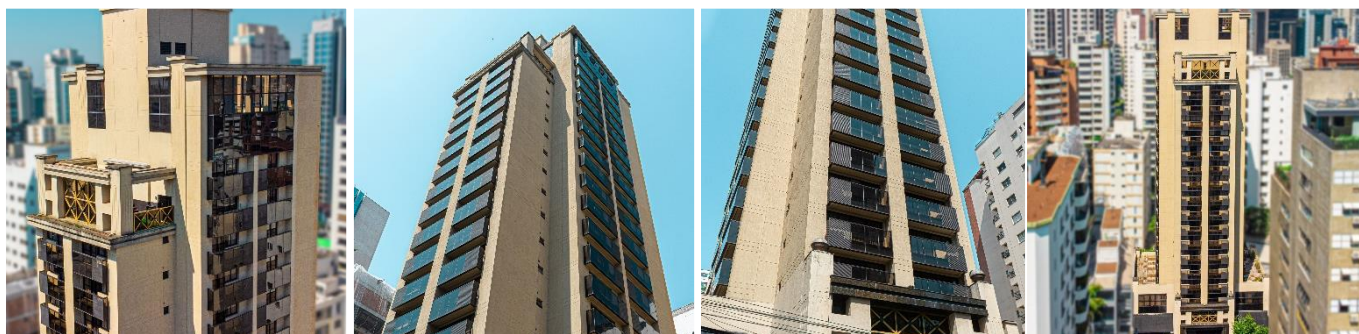


Número de UHs
1



Conheça o imóvel
Reservas

Double Tree by Hilton São Paulo Itaim (22)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
2



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Berrini (8)



Localização
Brooklin



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
20



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Funchal (7)



Localização
Vila Olímpia



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
25



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Ibirapuera (9)



Localização
Moema



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
13



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza International (5)



Localização
Chácara
Sto. Antonio



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
40



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Nações Unidas (18)



Localização
Brooklin



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
5



Conheça o imóvel
Reservas

Gran Estanplaza (4)



Localização
Brooklin



Tipologia
Upper
Mid Scale



Número de UHs
51



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Jardins (12)



Localização
Jardins



Tipologia
Super
Econômico



Número de UHs
10



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Paulista (10)



Localização
Consolação



Tipologia
Super
Econômico



Número de UHs
6



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Congonhas (24)



Localização
Campo Belo



Tipologia
Econômico

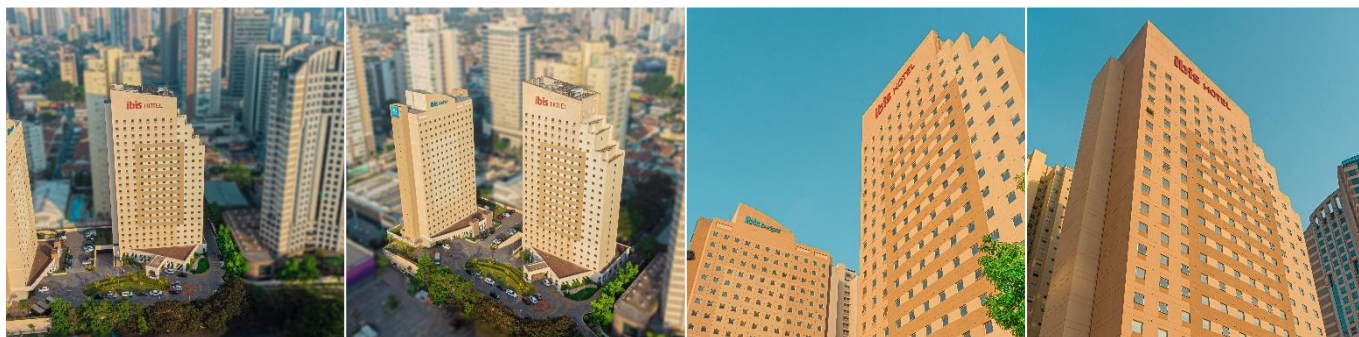


Número de UHs
50



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Morumbi (3)



Localização
Brooklin



Tipologia
Econômico

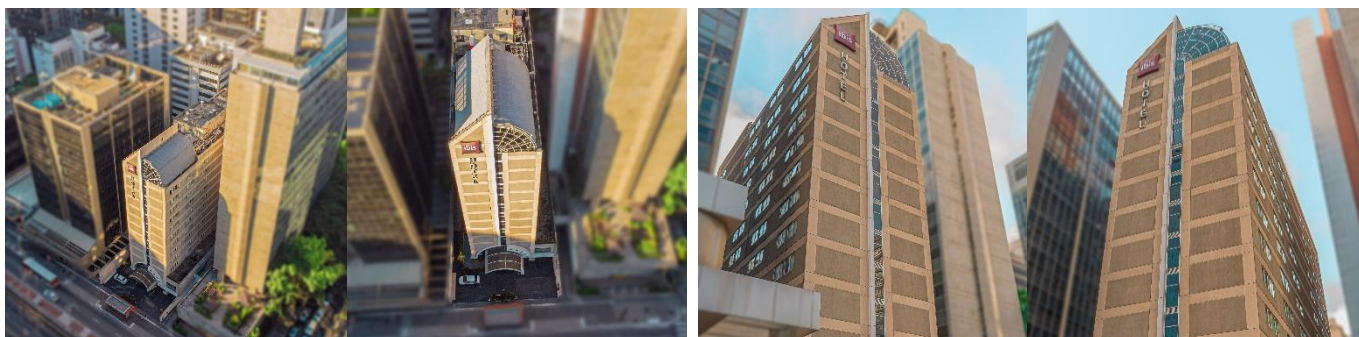


Número de UHs
56



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Paulista (20)



Localização
Jardins



Tipologia
Econômico

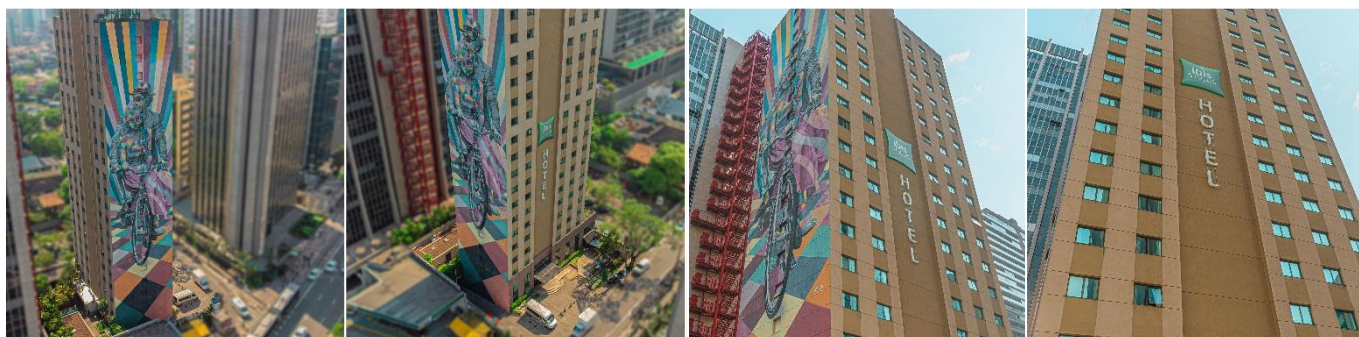


Número de UHs
5



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Styles Faria Lima (1)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Econômico



Número de UHs
74



Conheça o imóvel
Reservas

Innside by Meliá São Paulo Iguatemi (14)



Localização
taim Bibi



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
9



Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Paulista (7)



Localização
Jardins



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
21



Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Premium Ibirapuera (21)



Localização
Moema



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
4



Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Premium Nações Unidas (13)



Localização
Chácara
Sto. Antonio



Tipologia
Mid Scale

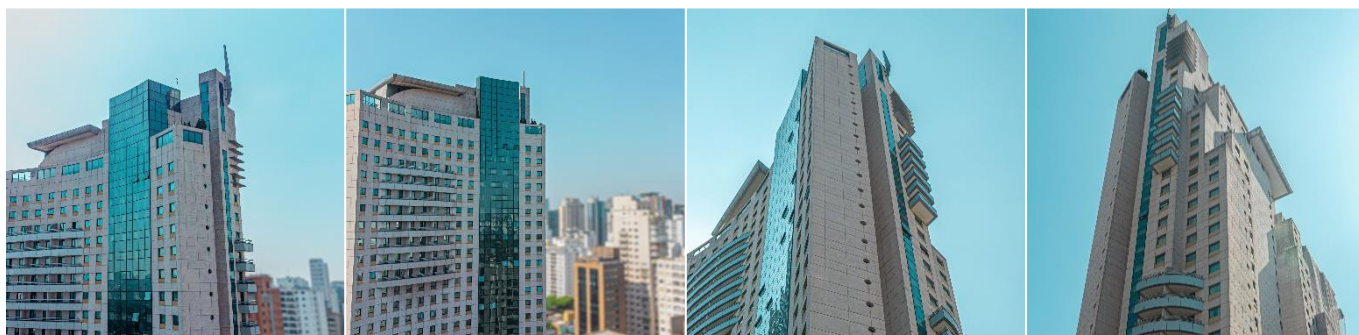


Número de UHs
9



Conheça o imóvel
Reservas

Meliá Jardim Europa (19)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Upper
Mid Scale

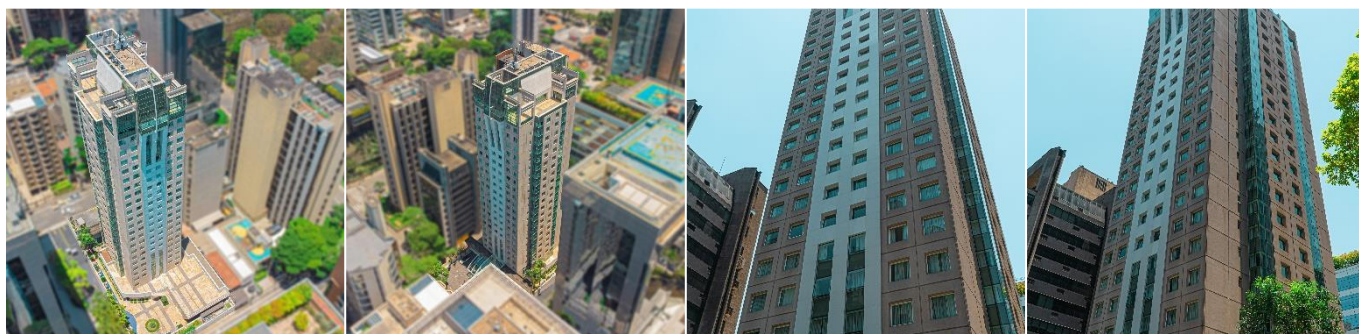


Número de UHs
3



Conheça o imóvel
Reservas

Park Inn by Radisson Berrini (17)



Localização
Brooklin



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
6



Conheça o imóvel
Reservas

Staybridge Suites São Paulo (2)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Upper
Mid Scale



Número de UHs
61



Conheça o imóvel
Reservas

Wyndham Berrini (15)



Localização
Berrini



Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
9



Conheça o imóvel
Reservas

Wyndham São Paulo Paulista (11)



Localização
Jardins



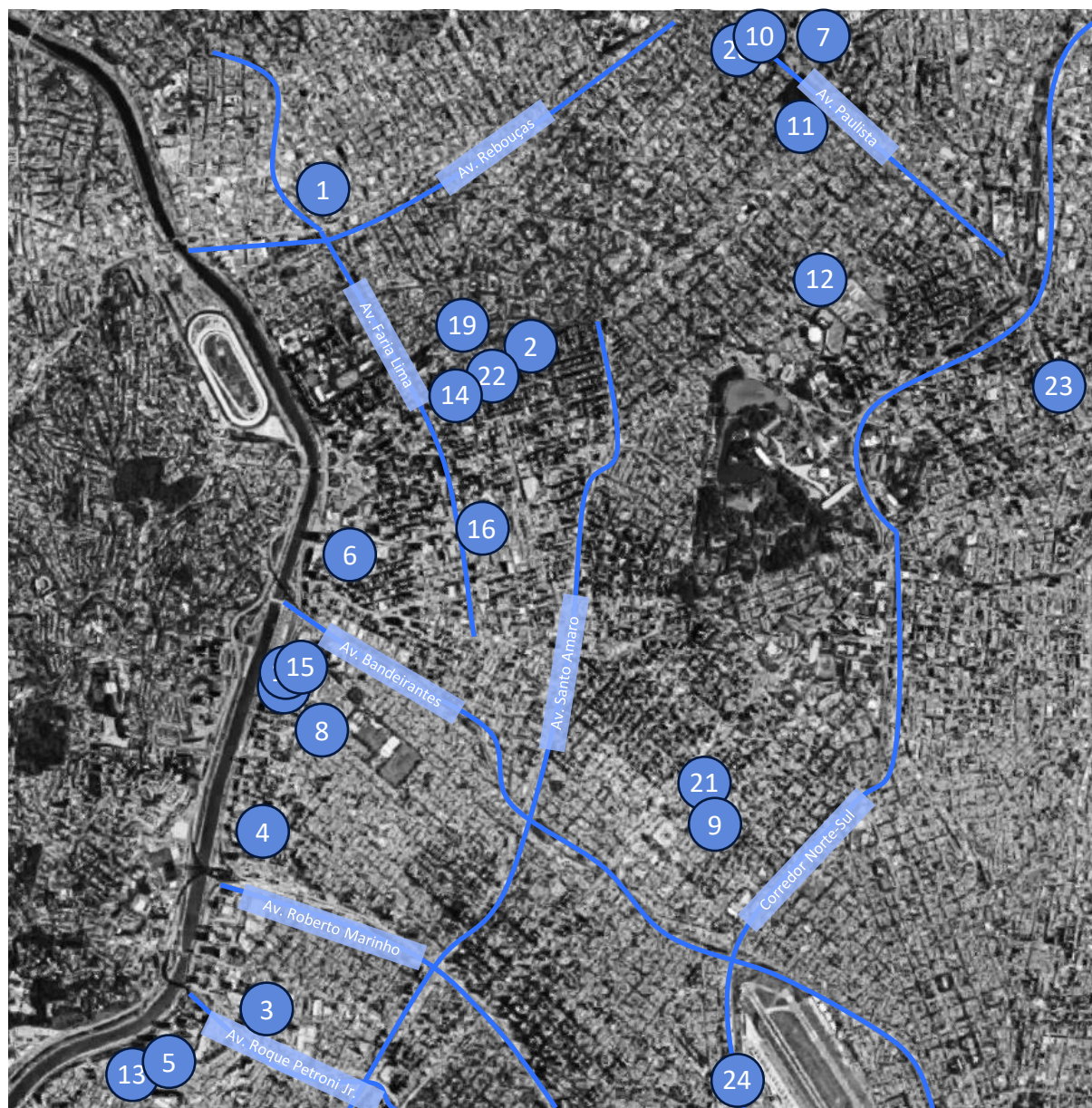
Tipologia
Mid Scale



Número de UHs
10



Conheça o imóvel
Reservas



São Paulo/SP

- | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 Ibis Styles Faria Lima | 10 Ibis Budget Paulista | 19 Meliá Jardim Europa |
| 2 Staybridge Suites São Paulo | 11 Wyndham São Paulo Paulista | 20 Ibis São Paulo Paulista |
| 3 Ibis São Paulo Morumbi | 12 Ibis Budget Jardins | 21 Intercity Premium Ibirapuera |
| 4 Gran Estanplaza | 13 Intercity Premium Nações Unidas | 22 Double Tree by Hilton São Paulo Itaim |
| 5 Estanplaza International | 14 Inside by Meliá São Paulo Iguatemi | 23 Comfort Nova Paulista |
| 6 Estanplaza Funchal | 15 Wyndham Berrini | 24 Ibis São Paulo Congonhas |
| 7 Intercity Paulista | 16 Blue Tree Faria Lima | |
| 8 Estanplaza Berrini | 17 Park Inn by Radisson Berrini | |
| 9 Estanplaza Ibirapuera | 18 Estanplaza Nações Unidas | |

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, consequentemente o valor das unidades, no entanto, tem-se notado uma recuperação de desempenho dos hotéis que possibilitará uma retomada nas vendas em médio prazo.

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda e HotelInvest

Taxa de Administração:

0,50% ao ano sobre o total de ativos

Taxa de Consultoria:

0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido

Taxa de Gerenciamento de Ativos:

0,30% ao ano sobre o valor dos imóveis

Taxa de Performance:

20% sobre o lucro na venda de imóveis (calculado sobre a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição corrigido pelo IPCA/IBGE).

Quantidade de Cotas:

1.504.334

PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de outubro de 2022, foram realizadas as publicações:

31/10/2022 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,91 por cota)

[Acesse](#)

17/10/2022 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

06/10/2022 – Comunicado ao Mercado (esclarecimento oscilação atípica)

[Acesse](#)

GLOSSÁRIO

FII: Fundo de Investimento Imobiliário

RF: Renda Fixa

IR: Imposto de Renda

PL: Patrimônio Líquido

DRE: Demonstrativo do Resultado do Exercício

LTV: Loan-to-Value (razão entre dívida e cobertura da garantia)

CDI: Certificado de Depósito Interbancário

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IGP-M: Índice Geral de Preços de Mercado

CCV/CVC: Contrato de Compra e Venda

UH: Unidade Habitacional, medida equivalente a um quarto

OCC: Taxa de Ocupação

ADR: Average Daily Rate, medida equivalente a Diária Média

RevPar: Taxa de Ocupação multiplicada pela Diária Média

Disclaimer

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

