



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Setembro 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\$)
188,3 (Contábil)	125,16 (Contábil)	8,6% (Contábil)	0,90	73%	323,18
175,5 (B3)	116,69 (B3)	9,3% (B3)			

Prezado investidor,

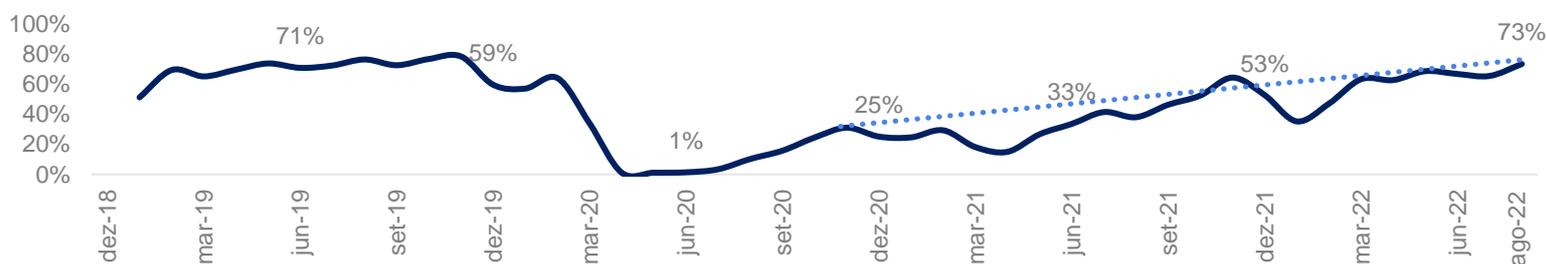
Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, apresentou o terceiro recuo consecutivo (-0,29%). O IPCA não apresentava três meses consecutivos com deflação desde 1998, quando houve crise cambial mundial e os juros bancários atingiram 49,7% a.a. O índice ainda reflete os efeitos da aprovação do Projeto de Lei Complementar 18/2022 (“PLP18/2022”), que reduziu o ICMS de certos setores essenciais. Por consequência, os destaques do mês foram combustíveis (-6,02%) e telecomunicações (-0,84%). As expectativas do mercado, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,71% 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 sua manutenção em 13,75% a.a. A decisão marca a primeira manutenção da taxa de juros desde setembro de 2020, quando se iniciou o ciclo de elevação.

Na agenda macroeconômica internacional, o mês de setembro trouxe uma nova surpresa negativa sobre a inflação norte-americana. Apesar da deflação de núcleos essenciais, como energia (-2,1%) e combustíveis (-4,9%), o CPI² apresentou alta de 0,4% no mês de setembro. Os principais pontos inflacionários compõem o núcleo do índice, ou seja, são medidas subjacentes e que representam uma tendência (saúde, aluguéis, educação e transporte). O núcleo inflacionário acumula alta de 6,6% nos últimos doze meses e o CPI, contemplando as medidas voláteis, apresenta 8,2% no mesmo período.

Notas: (1) IPCA de acordo com o Boletim Focus de 7 de outubro de 2022; (2) publicado Consumer Price Index é o principal indicador de inflação dos EUA, semelhante ao IPCA no Brasil.

DESEMPENHO HOTELEIRO

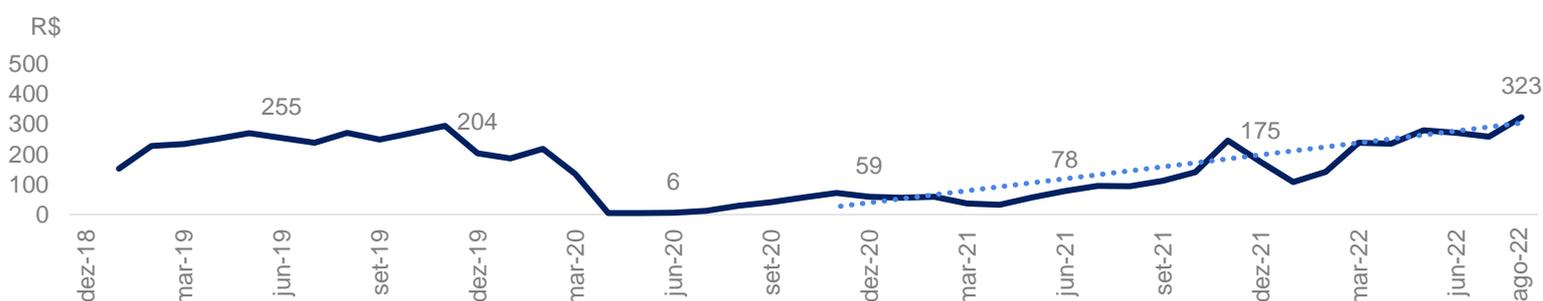
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



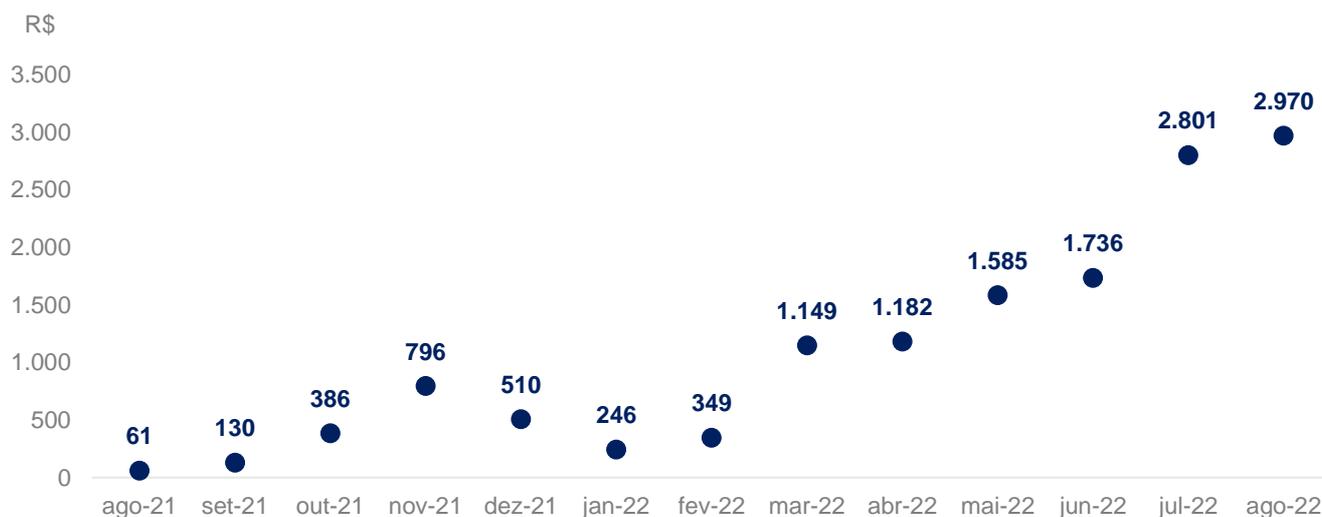
RevPar¹



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 agosto 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 da carteira nos últimos doze meses. A distribuição realizada em agosto de 2022 apresentou aumento significativo em relação a agosto de 2021 em virtude da participação dos ativos. Em 2021, apenas 7 ativos pagaram rendimentos e, em 2022, todos os empreendimentos contribuíram com rendimentos. Neste contexto, o Staybridge Suites São Paulo se destaca com a distribuição extraordinária na ordem de R\$ 6.000 para a unidade com um dormitório e R\$ 13.000 para a unidade com dois dormitórios.

A carteira do Fundo Maxinvest apresentou em agosto de 2022 uma taxa de ocupação de 73%, isto é, um crescimento de oito pontos percentuais em relação ao realizado em julho/22. Já a diária média foi 12% superior ao realizado no mês anterior, registrando uma tarifa média de R\$ 441 (R\$ 395 em julho/22). Dessa forma o FII Maxinvest registrou o melhor RevPAR do ano, alcançando R\$323, um aumento de 25% em relação ao mês anterior. De forma geral a hotelaria paulistana apresentou no mês de agosto um desempenho muito positivo, justificado pela maior quantidade de dias úteis, o que influencia de forma favorável a demanda corporativa e de eventos na capital.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	12M
Receita de diárias	531	547	725	781	1.256	1.331	6.305
Receita com vendas de quartos	500	1.610	575	0	0	0	2.685
Custo dos quartos vendidos	(159)	(414)	(150)	0	0	0	(723)
Receita de renda fixa	14	41	44	52	155	217	587
Total Receitas	886	1.784	1.194	833	1.411	1.548	8.854
Total Despesas	(200)	(309)	(198)	(173)	(157)	(192)	(2.148)
Lucro Líquido	686	1.475	996	660	1.254	1.356	6.706
Lucro Líquido por cota	0,55	1,17	0,79	0,53	0,83	0,90	4,92
Lucro distribuído por cota	-	-	-	-	0,86	0,86	1,76

Decomposição do Resultado de Setembro de 2022

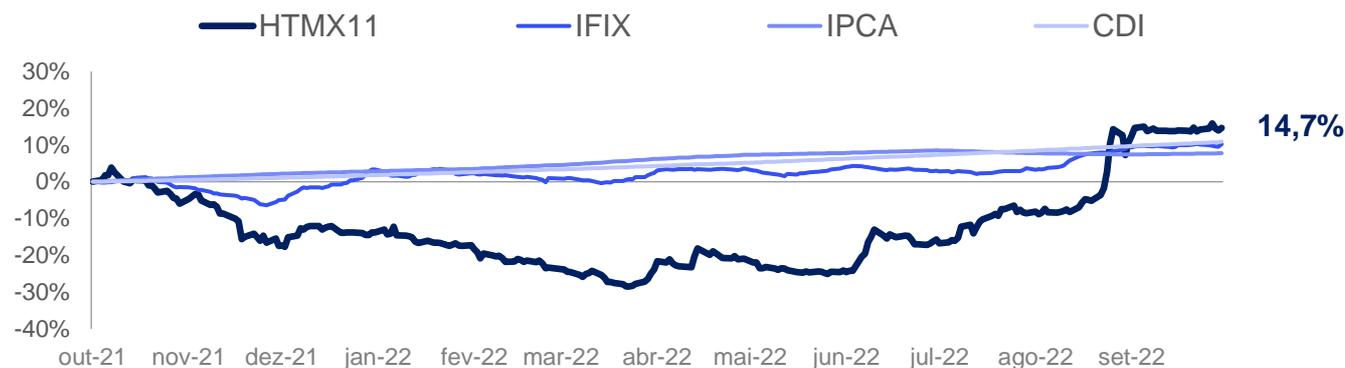


Durante agosto, nenhuma unidade hoteleira foi vendida.

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.

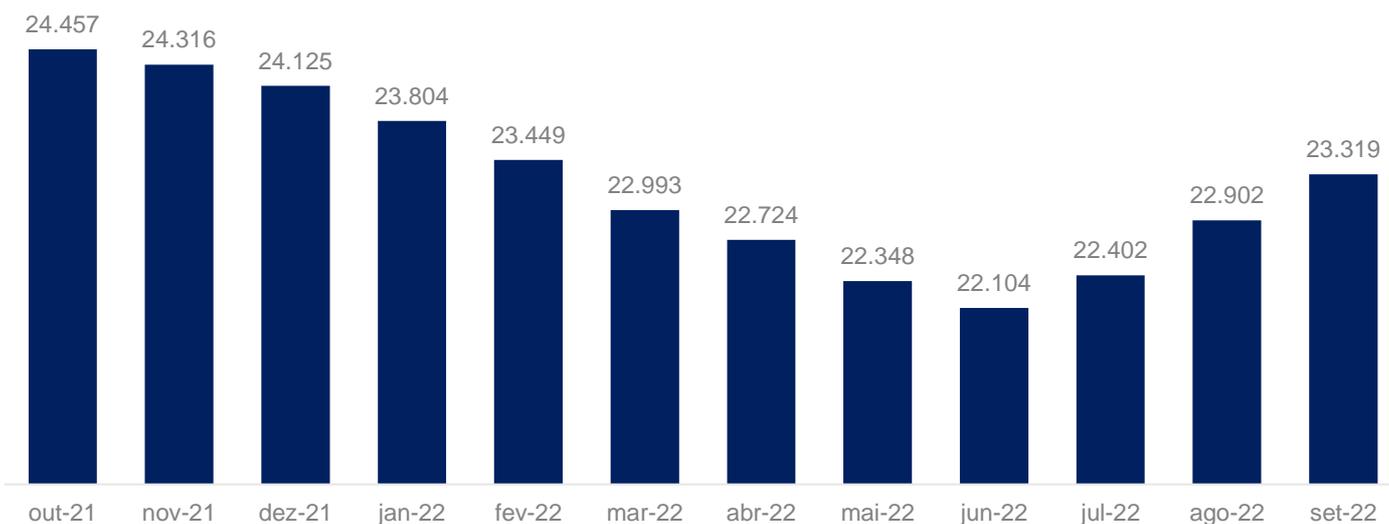
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 13,5% ou 143% do CDI¹.



Evolução da base de cotistas

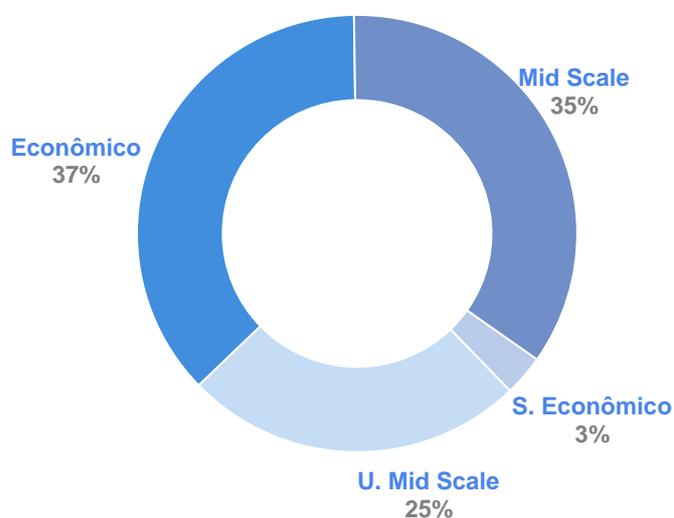
No período de 12 meses, o Fundo apresentou redução de 3% no número de investidores.



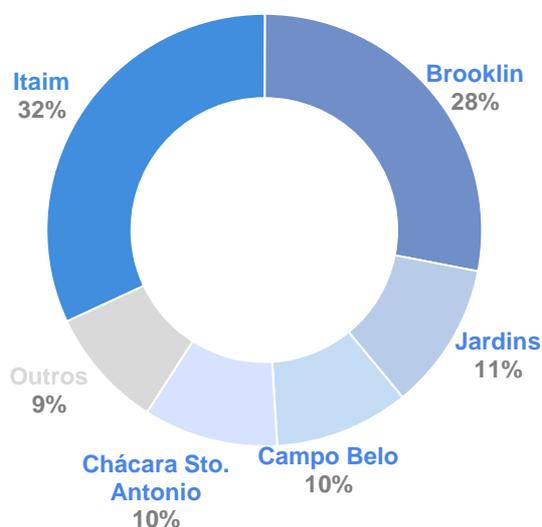
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

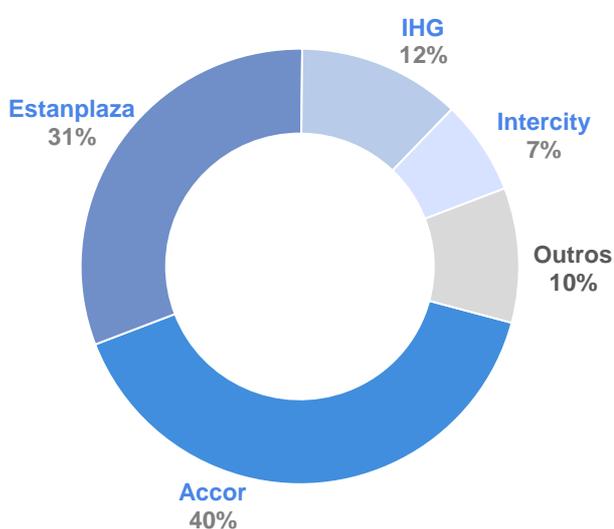
Quartos por Segmento



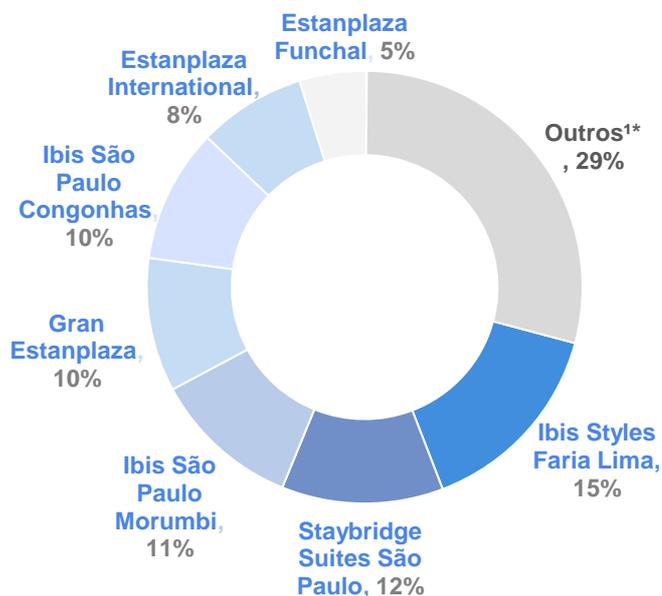
Quartos por Bairro



Quartos por Administradora



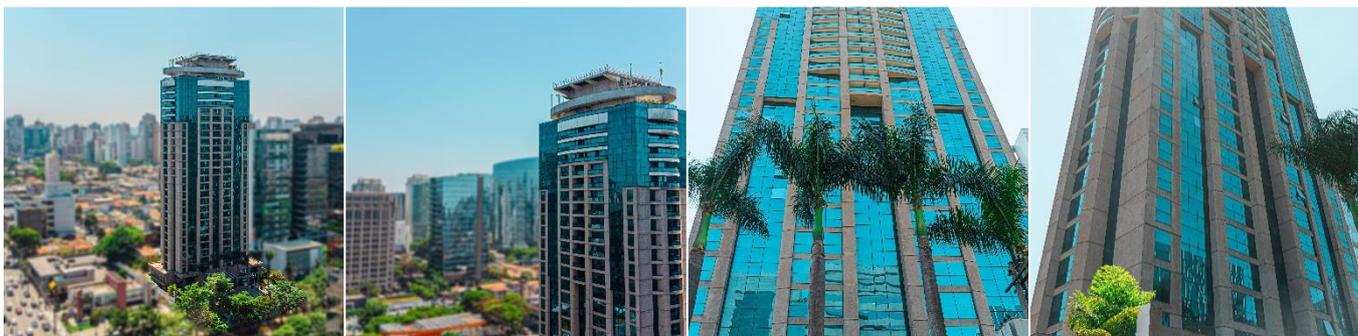
Quartos por ativo



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



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 Morumbi (3)



Localização
Brooklin



Tipologia
Econômico



Número de UHs
56



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Paulista (20)



Localização
Consolação



Tipologia
Econômico



Número de UHs
5



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Styles Faria Lima (1)



Localização
Pinheiros



Tipologia
Econômico



Número de UHs
74



Conheça o imóvel
Reservas

Inside 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



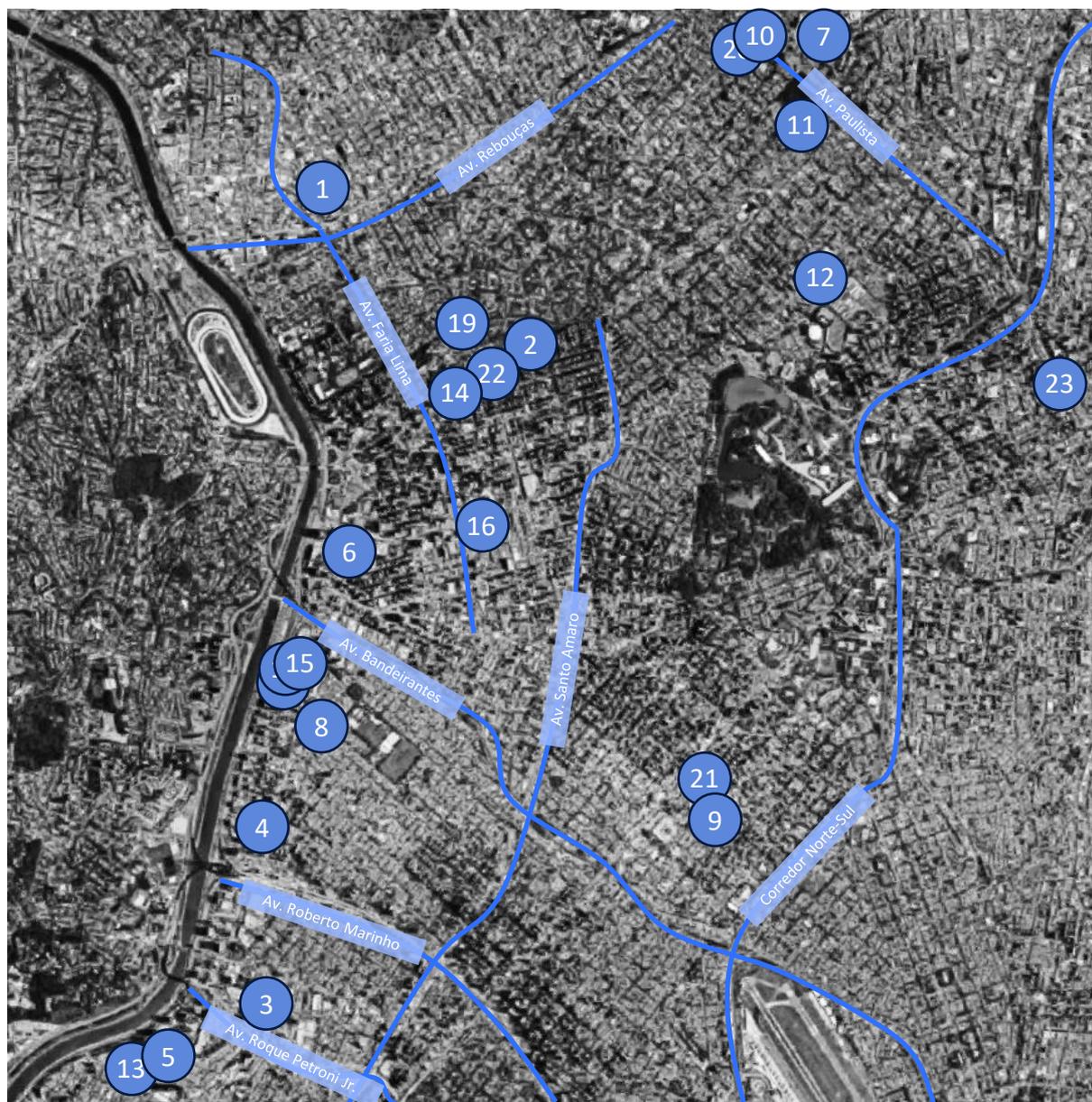
Tipologia
Mid Scale



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 | |
| 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, 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.

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda e HotellInvest

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 setembro de 2022, foram realizadas as publicações:

30/09/2022 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,90 por cota)

Acesse

15/09/2022 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

05/09/2022 – Comunicado ao Mercado (liberação de cotas para negociação)

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

