



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Janeiro 2023

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 ¹ (R\$)
208,7 (Contábil)	138,75 (Contábil)	6,4% (Contábil)	0,74	54%	225,82
170,9 (B3)	113,60 (B3)	7,8% (B3)			

Prezado investidor,

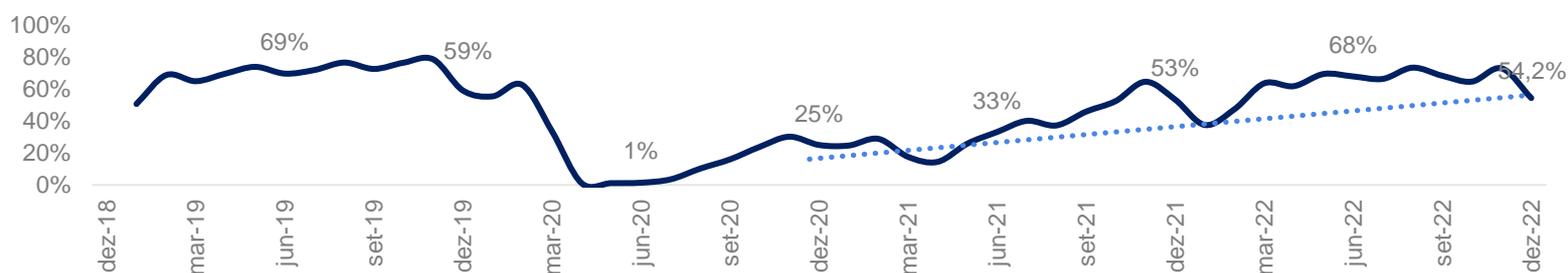
Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, foi de 0,53% em janeiro, sendo que nos últimos doze meses acumula 5,77% (mês anterior apresentou inflação acumulada de 6,47%). As expectativas do mercado, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,79%², portanto acima do teto da meta (4,75%) pelo terceiro ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros, Selic, as expectativas do mercado se concentram em uma redução de 100 pontos-base, atingindo 12,75% a.a. Conforme destacado na última medição do IBGE, os núcleos subjacentes, variáveis que estabelecem a tendência inflacionária, permanecem acima do intervalo compatível com a meta.

Na agenda macroeconômica internacional, a inflação de janeiro dos Estados Unidos foi de 0,5%, dentro do esperado pelo mercado e corroborando com a comunicação do FED após última reunião do FOMC (Federal Open Market Committee, órgão análogo ao Copom para governo americano). Nesse sentido, a economia americana já começa a demonstrar sinais de enfraquecimento, como observado em indicadores de manufatura e serviços, que apontam para crescimento de 0% para 2023. Se, por um lado, os EUA mostram sinais de desaceleração, a Europa e China estão no sentido oposto. Na Europa, a queda do preço do gás natural de cerca de \$250 para \$60 tem impactado positivamente a economia através da alta da confiança do consumidor e empresários. Nesse sentido, os economistas têm revisado positivamente o crescimento econômico para 2023. Na China, os indicadores de mobilidade têm acelerado e já se aproximam dos níveis pré-pandemia.

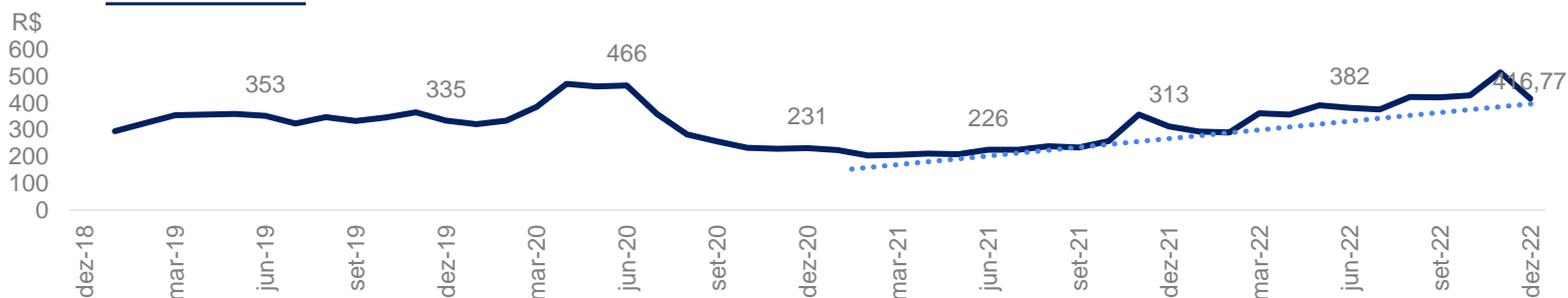
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos); (2) De acordo com Boletim Focus de 10/02/2023.

DESEMPENHO HOTELEIRO

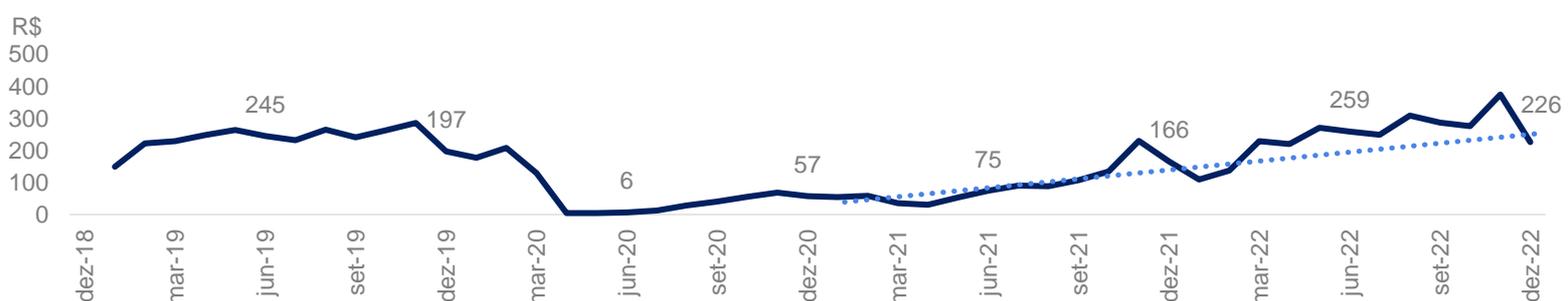
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



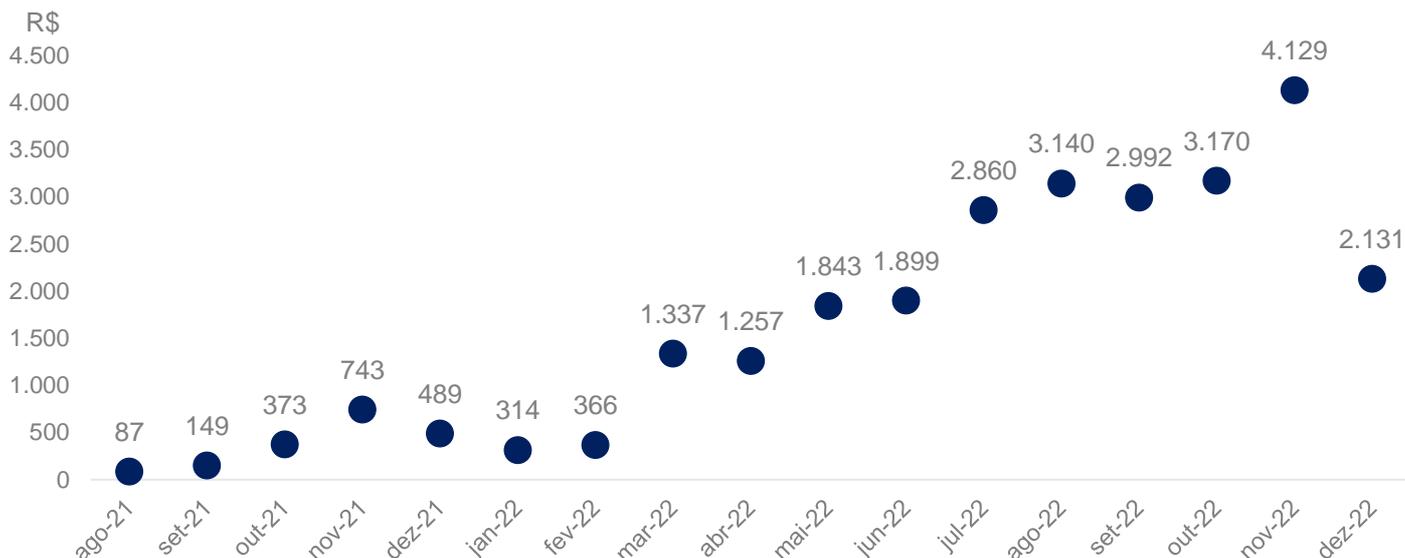
RevPar¹



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 novembro 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 receita de alugueis apurada em dezembro de 2022 apresentou um aumento de 6% em comparação com o realizado em dezembro de 2019, isto é, acima em valores reais. O melhor desempenho está atrelado a uma primeira quinzena mais forte, bem como o benefício do PERSE (isenção do PIS/COFINS e IRPJ/CSLL), válido a partir de abr/2022.

Em relação aos indicadores operacionais, o HTMX11 apresentou ocupação de 54,2% e diária média de R\$ 416,77 (-4,7% e -19,0%, respectivamente, em relação ao ano de 2019). Por consequência, o Fundo atingiu o maior RevPar médio do ano (R\$ 225,82).

Em comparação aos últimos meses de 2022 é possível observar uma queda no desempenho, justificado pela queda da ocupação a partir do dia 16/12, movimento já esperado no mercado da cidade de São Paulo relacionado as férias coletivas das empresas, somado a redução de eventos corporativos, durante esse período.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	12M
Receita de diárias	1.256	1.331	1.309	1.406	2.031	1.239	11.438
Receita com vendas de quartos	-	-	-	1.010	-	-	3.695
Custo dos quartos vendidos	-	-	-	(405)	-	-	(1.293)
Receita de renda fixa	155	217	238	82	71	66	1.007
Total Receitas	1.411	1.548	1.547	2.093	2.102	1.305	14.847
Total Despesas	(157)	(192)	(182)	(180)	(205)	(193)	(2.151)
Lucro Líquido	1.254	1.356	1.364	1.913	1.897	1.112	12.696
Lucro Líquido por cota	0,83	0,90	0,91	1,27	1,26	0,74	8,94
Lucro distribuído por cota	0,86	0,90	0,91	1,27	1,26	0,74	5,94

Decomposição do resultado de janeiro (reais por cota)

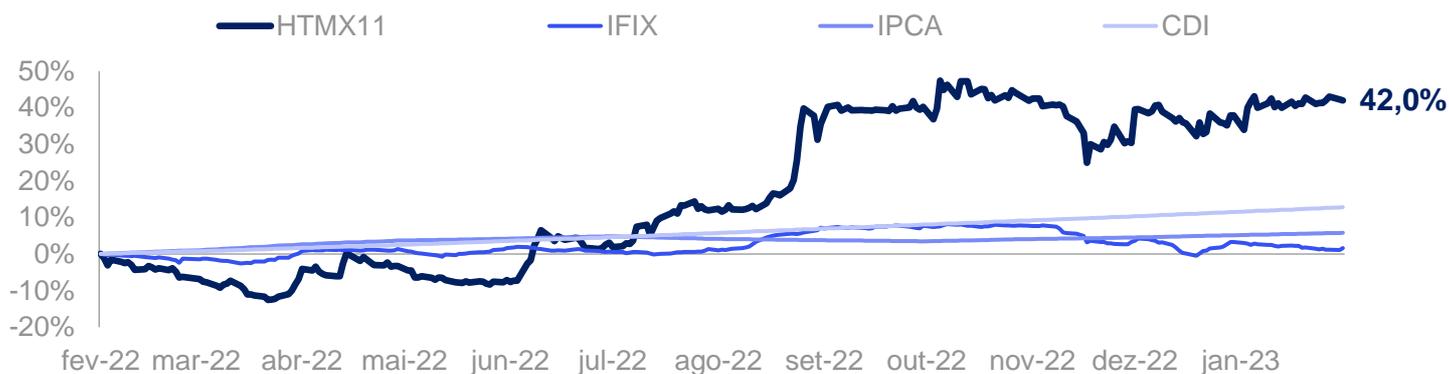


Durante dezembro, nenhuma unidade hoteleira foi vendida.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 449 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. No início de janeiro, devido à compra de 05 unidades no Ibis Congonhas, a carteira do Fundo começou operando com 496 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

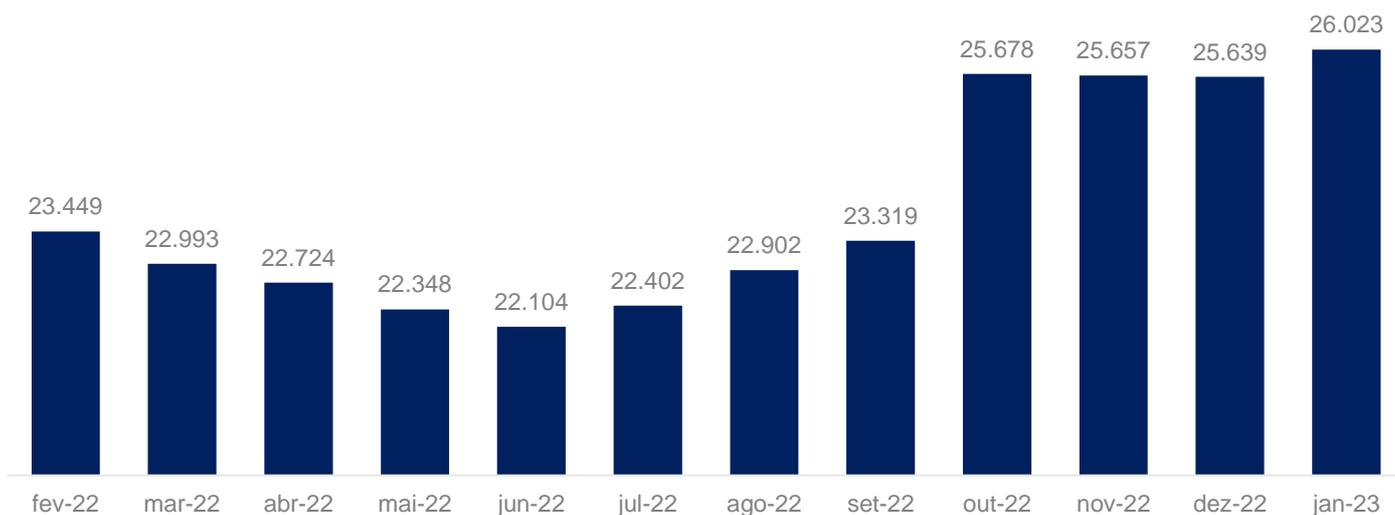
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 29,5% ou 240% do CDI¹.



Evolução da base de cotistas

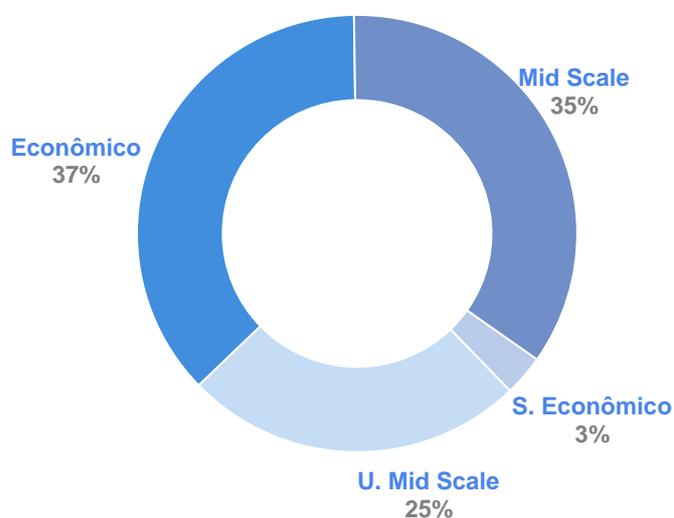
No período de 12 meses, o Fundo apresentou aumento de 9% no número de investidores.



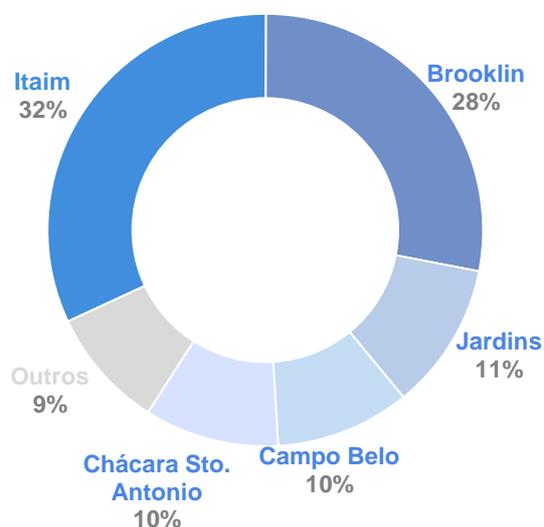
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

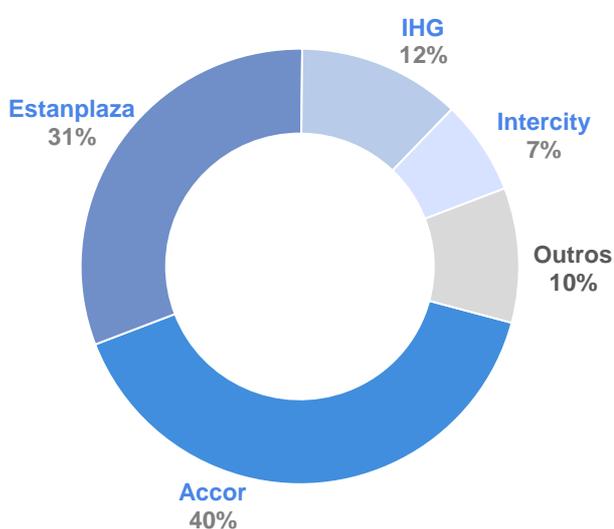
Quartos por Segmento



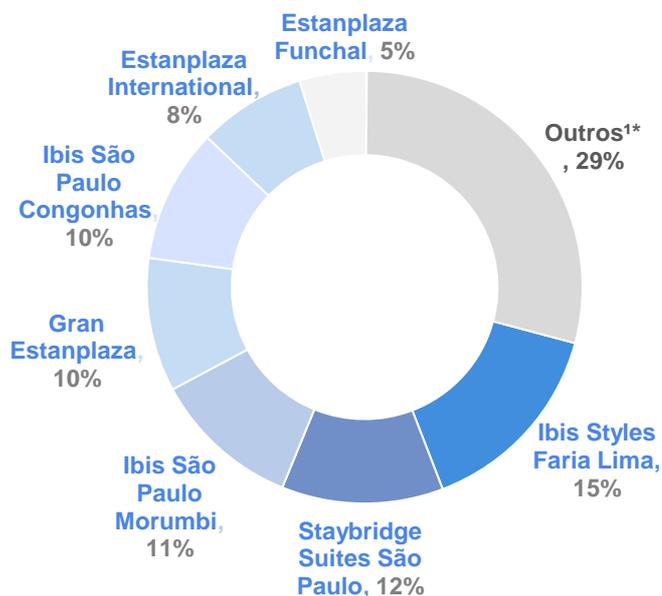
Quartos por Bairro



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
6



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

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



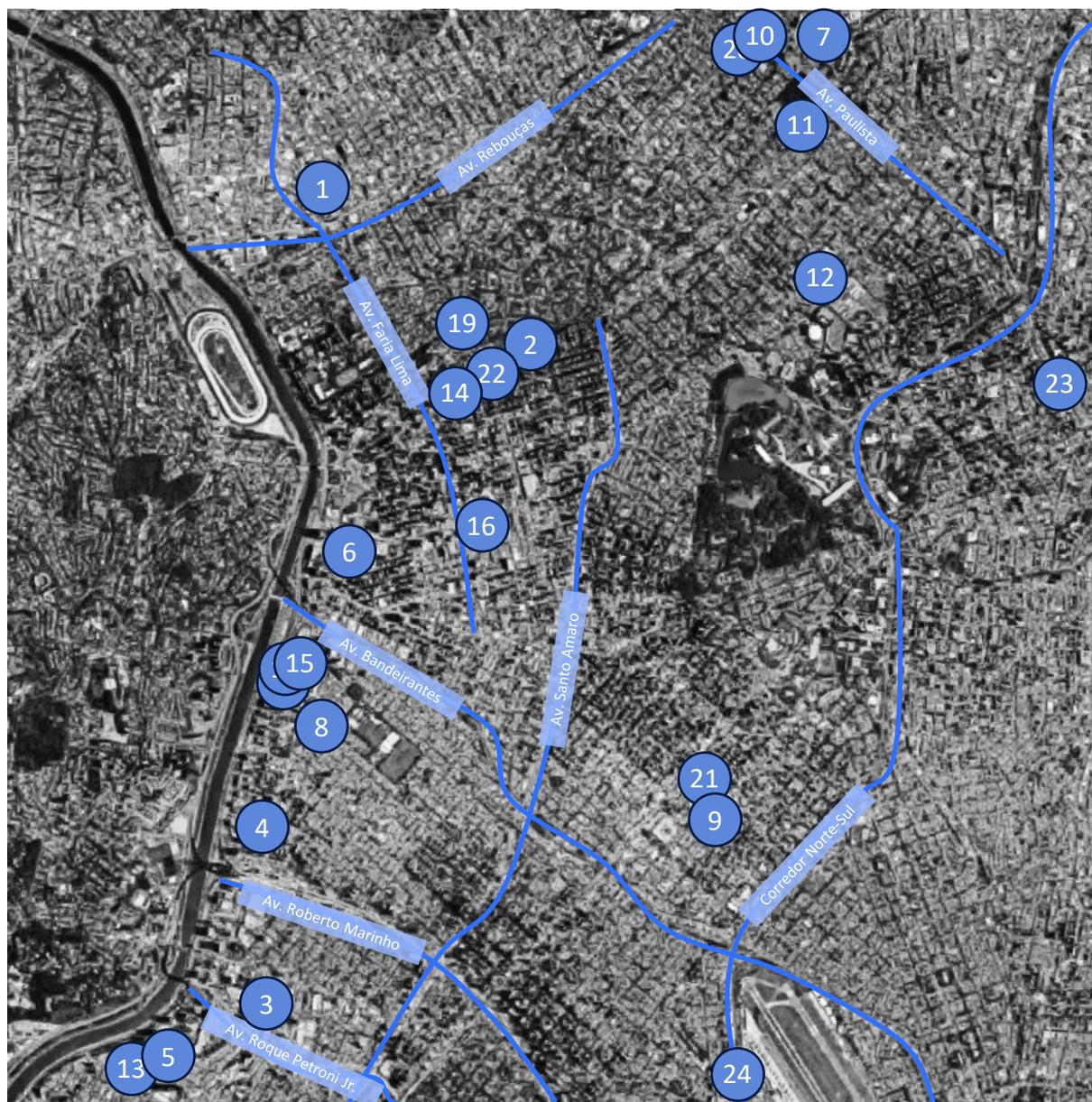
Tipologia
Mid Scale



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 | 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, 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 janeiro de 2023, foram realizadas as publicações:

31/01/2023 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,74 por cota)	Acesse
19/01/2023 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
04/01/2023 – Comunicado ao Mercado (orientação sobre imposto de renda)	Acesse
04/01/2023 – Comunicado ao Mercado (esclarecimento sobre 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

