



FII BTG Pactual Hotel Maxinvest

HTMX11 Relatório Gerencial Março 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







Patrimônio Líquido (R\$ milhões)			Rendimento (R\$ Cota)	Ocupação Média	RevPar ¹ (R\$)
209,1 (Contábil) 152,7 (B3)	139,02 (Contábil) 101,49 (B3)	5,5% (Contábil) 7,5% (B3)	0,63	54%	246,65

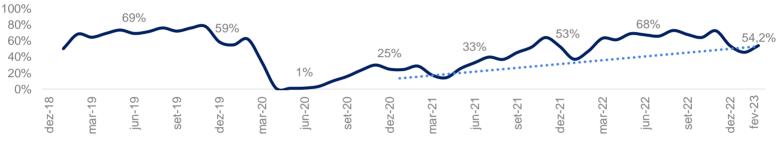
Prezado investidor,

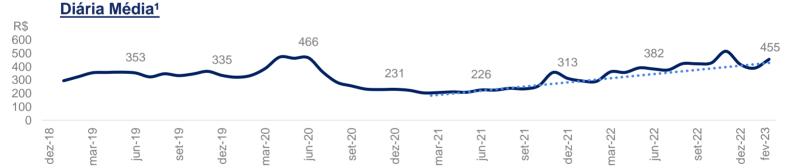
Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, foi de 0,71% em março e 4,65% nos últimos 12 meses. As expectativas do mercado para 2023, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,98%², portanto acima do teto da meta (4,75%) pelo terceiro ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros, Selic, o Copom de março deliberou pela manutenção do índice em 13,75%. No entanto, as expectativas do mercado se concentram em uma redução de 100 pontos-base até o fim do ano.

Na agenda macroeconômica internacional, o mês foi marcado pela estabilização da inflação nos EUA. O CPI³ apresentou aumento de 0,1% no mês de março, acumulando 5,0% nos últimos doze meses, o menor valor desde maio de 2021. A inflação foi impulsionada pelo aumento dos custos de locação e balanceada pela redução nos custos de transportes (substancialmente gasolina, na medida que o preço do barril de petróleo reduziu 5,5% no mês). Por fim, o setor de serviços, que havia sido um importante vetor inflacionário, apresentou sinais de estabilização nos preços⁴.

DESEMPENHO HOTELEIRO

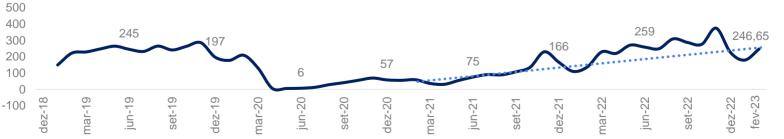
Taxa de Ocupação¹





RevPar¹

R\$



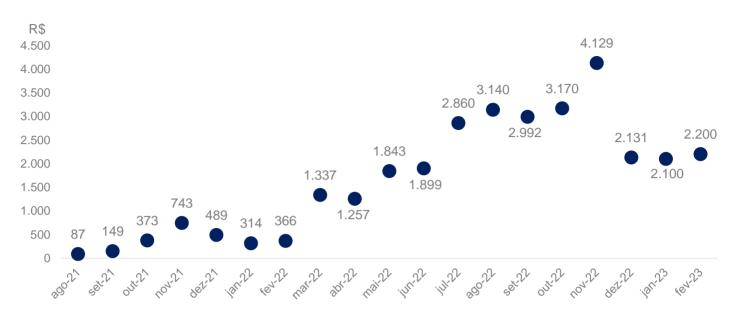
¹ Os indicadores de ocupação e diária media possuem defasagem de um mês em relação ao fechamento contábil do fundo. Por exemplo, a receita do fundo em agosto se relaciona com a operação hoteleira de julho.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII HOTEL MAXINVEST - HTMX11 RELATÓRIO MENSAL



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 aluguéis apurada em fevereiro de 2023 apresentou um aumento de 25% em comparação com o realizado em fevereiro de 2019, em valores nominais. O melhor desempenho está atrelado a demanda mais forte do público corporativo, mesmo com o feriado do carnaval, bem como o benefício do PERSE (isenção do PIS/COFINS e IRPJ/CSLL), válido desde abr/2022.

Em relação aos indicadores operacionais, o HTMX11 apresentou ocupação de 54,2% e diária média de R\$ 454,71 (-14,3% e +40,3%, respectivamente, em relação ao ano de 2019). Por consequência, o Fundo atingiu o maior RevPar médio do ano (R\$ 246,65).

O mês de fevereiro, apesar do feriado de carnaval, que impactou negativamente a demanda corporativa no final do mês, foi marcado por uma procura mais expressiva no início do mês, em que foram realizados alguns eventos que movimentaram a cidade e os hotéis, possibilitando o aumento no desempenho e a prática de diárias mais agressivas.



Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	12M
Receita de diárias	1.309	1.406	2.031	1.239	1.042	1.091	13.289
Receita com vendas de quartos	-	1.010	-	-	-	-	3.695
Custo dos quartos vendidos	-	(405)	-	-	-	-	(1.128)
Receita de renda fixa	238	82	71	66	45	57	1.082
Total Receitas	1.547	2.093	2.102	1.305	1.087	1.148	16.938
Total Despesas	(182)	(180)	(205)	(193)	(197)	(197)	(2.383)
Lucro Líquido	1.365	1.913	1.897	1.112	890	951	14.555
Lucro Líquido por cota	0,91	1,27	1,26	0,74	0,59	0,63	10,17
Lucro distribuído por cota	0,91	1,27	1,26	0,74	0,63	0,63	7,16

Decomposição do resultado de março (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.



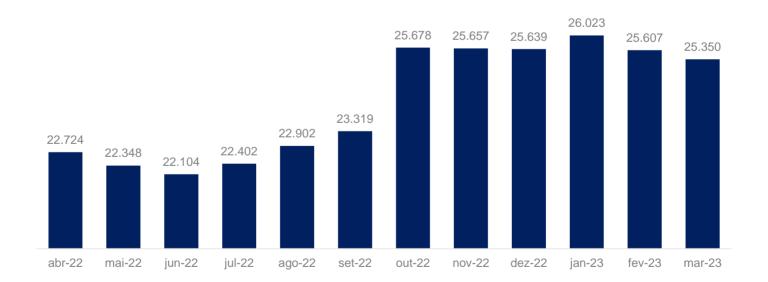
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 33,9% ou 301% do CDI1.



Evolução da base de cotistas

No período de 12 meses, o Fundo apresentou aumento de 10% no número de investidores.



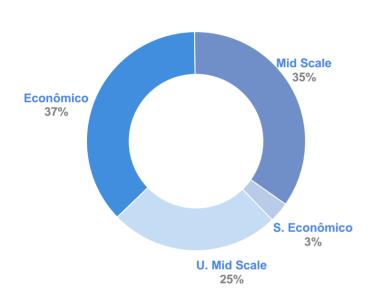
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.



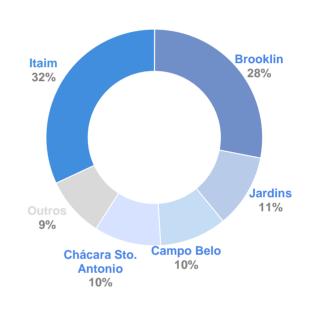
PORTFÓLIO DO FUNDO

Quartos por Segmento

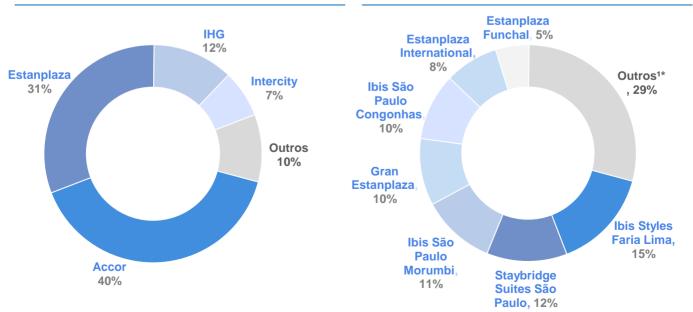
Quartos por Bairro



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



TipologiaUpper
Mid Scale



Número de UHs 6



Comfort Nova Paulista (23)





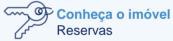
Localização Vila Mariana



Tipologia Econômico



Número de UHs



Double Tree by Hilton São Paulo Itaim (22)





Localização Itaim Bibi



Tipologia Mid Scale







Estanplaza Berrini (8)





Localização Brooklin



Tipologia Mid Scale



Número de UHs 20



Estanplaza Funchal (7)





Localização Vila Olímpia



Tipologia Mid Scale



Número de UHs 25



Estanplaza Ibirapuera (9)





Localização Moema



Tipologia Mid Scale







Estanplaza International (5)





Localização Chácara Sto. Antonio



TipologiaMid Scale



Número de UHs
40



Estanplaza Nações Unidas (18)





Localização Brooklin



Tipologia Mid Scale



Número de UHs



Gran Estanplaza (4)





Localização Brooklin



TipologiaUpper
Mid Scale



Número de UHs 51





Ibis Budget Jardins (12)





Localização Jardins



TipologiaSuper
Econômico



Número de UHs 10



Ibis Budget Paulista (10)





Localização Consolação



TipologiaSuper
Econômico



Número de UHs 6



Ibis São Paulo Congonhas (24)





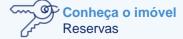
Localização Campo Belo



Tipologia Econômico



Número de UHs 50





Ibis São Paulo Morumbi (3)





Localização Brooklin



Tipologia Econômico



Número de UHs 56



Ibis São Paulo Paulista (20)





Localização Jardins



Tipologia Econômico



Número de UHs



Ibis Styles Faria Lima (1)





Localização Itaim Bibi



Tipologia Econômico







Innside by Meliá São Paulo Iguatemi (14)









Localização taim Bibi



Tipologia Mid Scale



Número de UHs



Intercity Paulista (7)





Localização **Jardins**



Tipologia Mid Scale



Número de UHs



Reservas

Intercity Premium Ibirapuera (21)











Localização Moema



Tipologia Mid Scale



Número de UHs





Intercity Premium Nações Unidas (13)





Localização Chácara Sto. Antonio



Tipologia Mid Scale



Número de UHs



Meliá Jardim Europa (19)





Localização Itaim Bibi



Tipologia Upper Mid Scale



Número de UHs



Park Inn by Radisson Berrini (17)





Localização Brooklin



TipologiaMid Scale







Staybridge Suites São Paulo (2)





Localização Itaim Bibi



TipologiaUpper
Mid Scale



Número de UHs 61



Wyndham Berrini (15)





Localização Berrini



Tipologia Mid Scale



Número de UHs



Wyndham São Paulo Paulista (11)





Localização Jardins



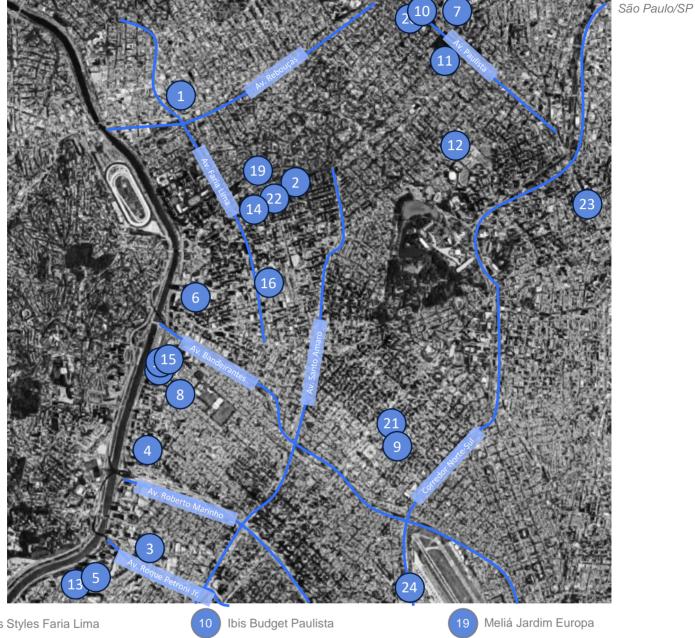
TipologiaMid Scale





FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII HOTEL MAXINVEST - HTMX11 **RELATÓRIO MENSAL**





- Ibis Styles Faria Lima
- Staybridge Suites São Paulo
- Ibis São Paulo Morumbi
- Gran Estanplaza
- Estanplaza International
- Estanplaza Funchal
- Intercity Paulista
- Estanplaza Berrini
- Estanplaza Ibirapuera

- Wyndham São Paulo Paulista
- Ibis Budget Jardins
- Intercity Premium Nações Unidas
- Innside by Meliá São Paulo Iguatemi
- Wyndham Berrini
- Blue Tree Faria Lima
- Park Inn by Radisson Berrini
- Estanplaza Nações Unidas

- Ibis São Paulo Paulista
- Intercity Premium Ibirapuera
- Double Tree by Hilton São Paulo Itaim
- Comfort Nova Paulista
- Ibis São Paulo Congonhas



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 março de 2023, foram realizadas as publicações:

31/03/2023 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,63 por cota)	Acesse
31/03/2023 – Demonstrações Financeiras	Acesse
31/03/2023 – Assembleia Geral Ordinária (aprovação de contas)	Acesse
15/03/2023 – Informe Mensal Estruturado	Acesse



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 Media

RevPar: Taxa de Ocupação multiplacada pela Diária Média

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII HOTEL MAXINVEST - HTMX11 RELATÓRIO MENSAL



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



