



**Hotel  
Maxinvest**  
HTMX11

**FII BTG Pactual  
Hotel Maxinvest**

**HTMX11**  
**Relatório Gerencial**  
Agosto 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 <sup>1</sup> (R\$)
<b>204,6</b> (Contábil)	<b>136,01</b> (Contábil)	<b>17,8%</b> (Contábil)	<b>2,02</b>	<b>61,3%</b>	<b>278,78</b>
<b>207,4</b> (B3)	<b>137,87</b> (B3)	<b>17,6%</b> (B3)			

## Prezado investidor,

Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, foi de 0,23% em agosto, e 4,61% nos últimos 12 meses. Em relação à taxa básica de juros, Selic, o Copom de agosto deliberou pela redução da taxa pela primeira vez em três anos, atingindo 13,25%. As expectativas do mercado se concentram na expectativa de redução da taxa nas próximas reuniões, projetando patamar da Selic em 11,75% até o final de 2023.

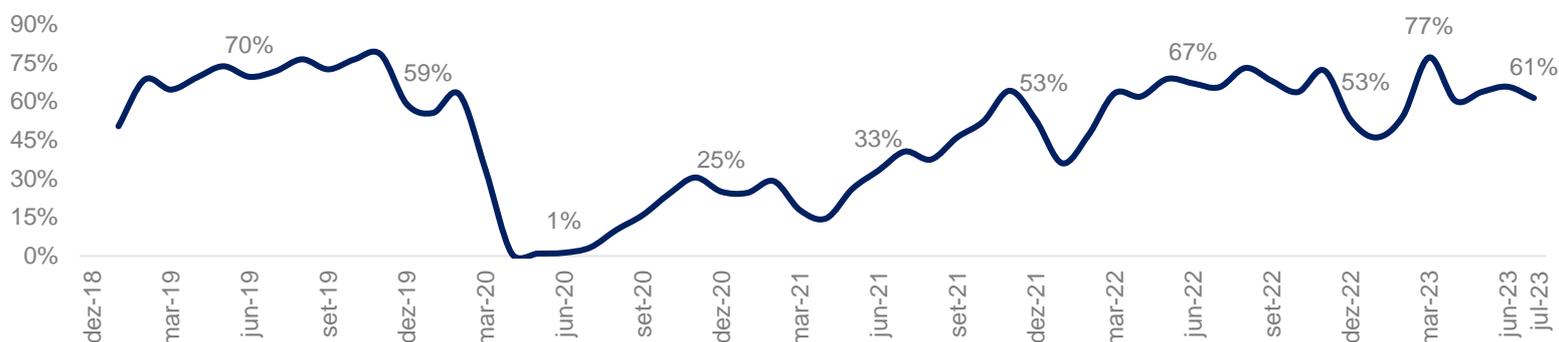
Na agenda macroeconômica internacional, o CPI apresentou crescimento em linha com o esperado, alavancado pelo setor de energia. No paralelo o mercado de trabalho americano entregou aumento, acima do esperado, na geração de empregos. No entanto, a pressão inflacionária relacionada aos salários apresentou queda após dois meses consecutivos de altas.

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



# DESEMPENHO HOTELEIRO

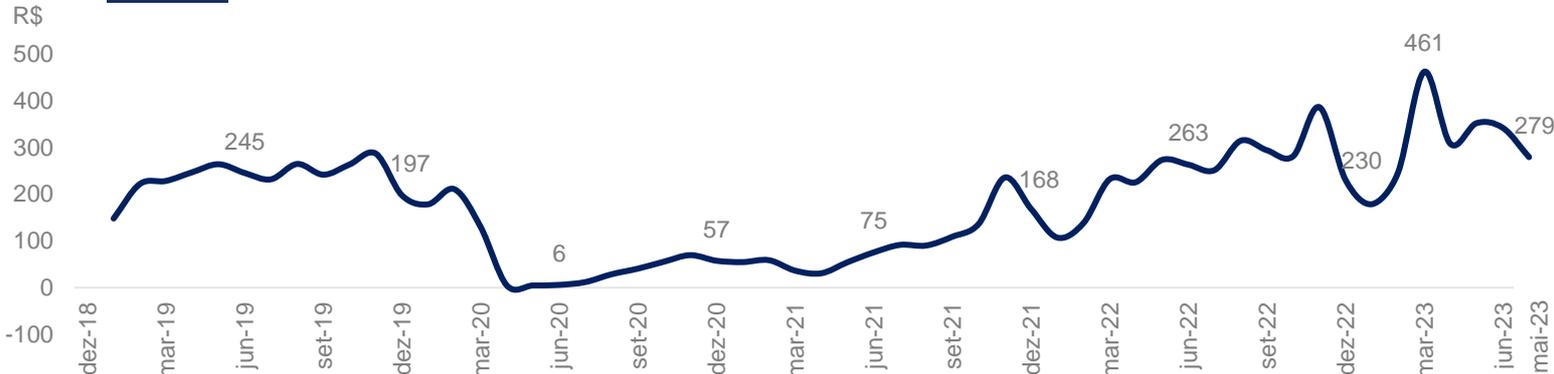
## Taxa de Ocupação<sup>1</sup>



## Diária Média<sup>1</sup>



## RevPar<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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 dezembro se relaciona com a operação hoteleira de novembro. Todos os dados apresentados são ponderados e representam o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira no mês de referência. Considerando que o portfólio pode sofrer variações em virtude das vendas, os índices de meses anteriores são recalculados para que exista uma análise em 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 aluguéis apurada em julho de 2023 apresentou um aumento de 56% em comparação com o realizado em julho de 2019, em valores nominais e antes da pandemia de COVID 19.

Em relação aos indicadores operacionais, o HTMX11 apresentou ocupação de 61,3% e diária média de R\$ 454,57. Por consequência, o Fundo atingiu a RevPar de R\$ 278,78.

# RESULTADOS FINANCEIROS

## Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	12M
Receita de diárias	1.091	2.669	1.723	1.963	1.816	1.625	19.245
Receita com vendas de quartos	-	530	1.630	1.544	1.685	2.270	8.669
Custo dos quartos vendidos	-	(147)	(440)	(424)	(440)	(652)	(2.508)
Receita de renda fixa	57	50	69	79	77	97	1.148
<b>Total Receitas</b>	<b>1.148</b>	<b>3.102</b>	<b>2.982</b>	<b>3.162</b>	<b>3.138</b>	<b>3.340</b>	<b>26.554</b>
<b>Total Despesas</b>	<b>(197)</b>	<b>(250)</b>	<b>(367)</b>	<b>(326)</b>	<b>(321)</b>	<b>(333)</b>	<b>(2.943)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>951</b>	<b>2.852</b>	<b>2.615</b>	<b>2.836</b>	<b>2.817</b>	<b>3.007</b>	<b>23.611</b>
<b>Lucro Líquido por cota</b>	<b>0,63</b>	<b>1,90</b>	<b>1,74</b>	<b>1,88</b>	<b>1,87</b>	<b>2,00</b>	<b>15,69</b>
<b>Lucro distribuído por cota<sup>1</sup></b>	<b>0,63</b>	<b>1,90</b>	<b>1,74</b>	<b>1,88</b>	<b>1,87</b>	<b>2,02</b>	<b>15,71</b>

## Decomposição do resultado de agosto (reais por cota)



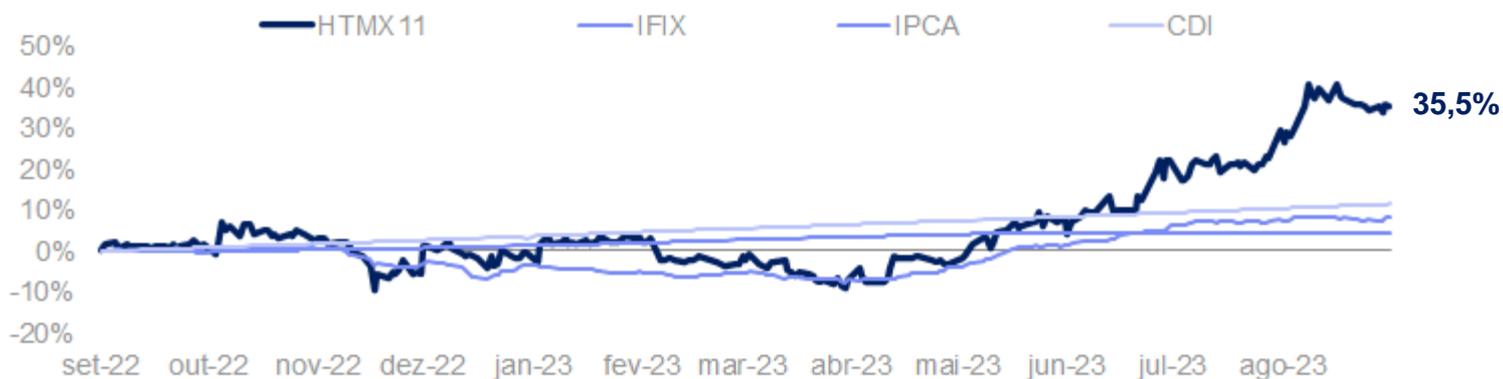
Durante agosto, quatro unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 1.617.741, que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.480.515 ou R\$ 0,98 por cota.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 463 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou julho/2023 operando 489 unidades hoteleiras em 22 hotéis.

Notas: (1) Distribuição de rendimentos com duas casas decimais.

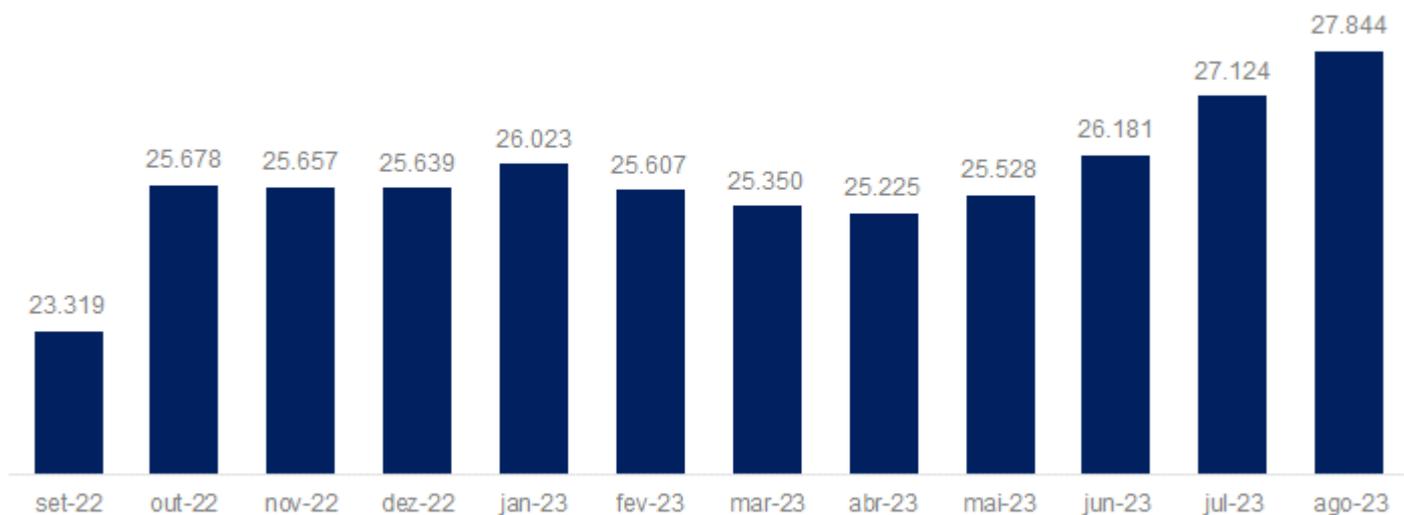
### Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 35,5% ou 309% do CDI<sup>1</sup>.



### Evolução da base de cotistas

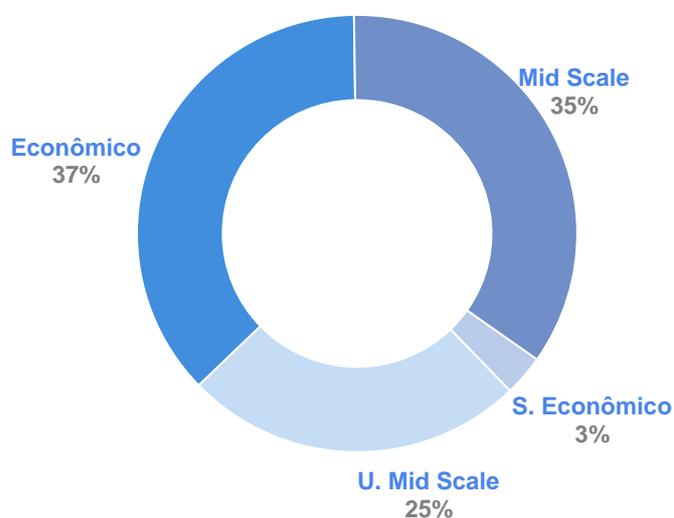
No período de 12 meses, o Fundo apresentou aumento de 18% no número de investidores.



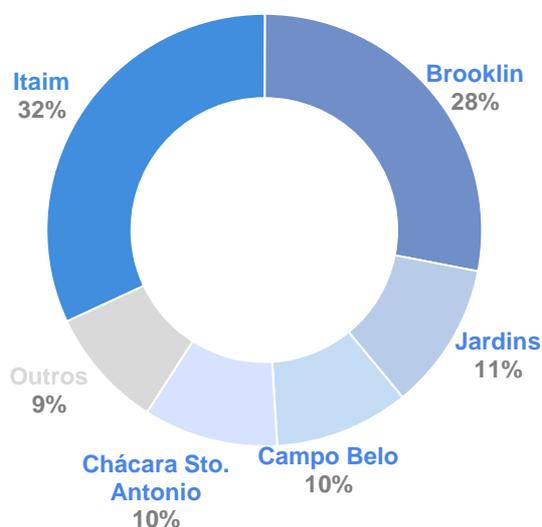
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

# PORTFÓLIO DO FUNDO

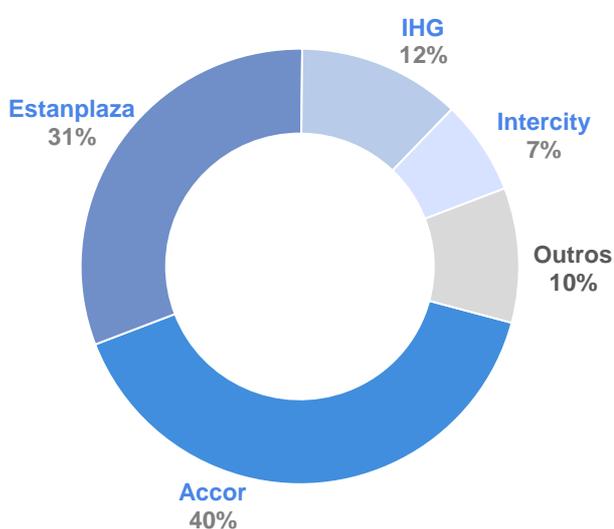
### Quartos por Segmento



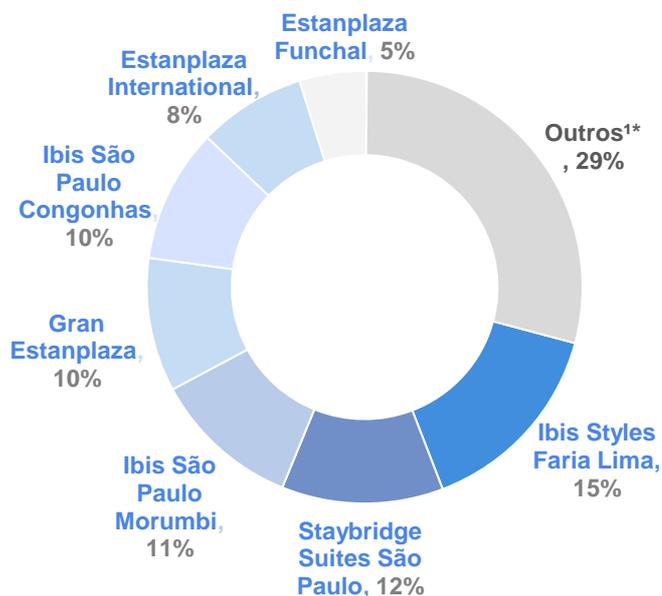
### Quartos por Bairro



### Quartos por Administradora



### Quartos por ativo



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



### Ibis Styles Faria Lima (1)



**Localização**  
Itaim Bibi



**Tipologia**  
Econômico



**Número de UHs**  
74



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Ibis São Paulo Morumbi (2)



**Localização**  
Brooklin



**Tipologia**  
Econômico



**Número de UHs**  
56



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Staybridge Suites São Paulo (3)



**Localização**  
Itaim Bibi



**Tipologia**  
Upper Mid Scale



**Número de UHs**  
52



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Gran Estanplaza (4)



**Localização**  
Brooklin



**Tipologia**  
Upper Mid Scale



**Número de UHs**  
51



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Ibis São Paulo Congonhas (5)



**Localização**  
Campo Belo



**Tipologia**  
Econômico



**Número de UHs**  
50



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Estanplaza Internacional (6)



**Localização**  
Chácara  
Sto. Antonio



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
40



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Estanplaza Funchal (7)



**Localização**  
Vila Olímpia



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
25



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Intercity Paulista (8)



**Localização**  
Jardins



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
21



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Estanplaza Berrini (9)



**Localização**  
Brooklin



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
20



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Estanplaza Ibirapuera (10)



**Localização**  
Moema



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
13



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Ibis Budget Jardins (11)



**Localização**  
Jardins



**Tipologia**  
Super Econômico



**Número de UHs**  
10



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Wyndham São Paulo Paulista (12)



**Localização**  
Jardins



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
10



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Intercity Premium Nações Unidas (13)



**Localização**  
Chácara  
Sto. Antonio



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
9



**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

### Wyndham Berrini (15)



**Localização**  
Berrini



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
9



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Blue Tree Faria Lima (16)



**Localização**  
Itaim Bibi



**Tipologia**  
Upper Mid Scale



**Número de UHs**  
6



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Park Inn by Radisson Berrini (17)



**Localização**  
Brooklin



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
6



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Ibis Budget Paulista (18)



**Localização**  
Consolação



**Tipologia**  
Super Econômico



**Número de UHs**  
6



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Estanplaza Nações Unidas (19)



**Localização**  
Brooklin



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
5



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Ibis São Paulo Paulista (20)



**Localização**  
Jardins



**Tipologia**  
Econômico



**Número de UHs**  
5



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Intercity Premium Ibirapuera (21)



**Localização**  
Moema



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
4



**Conheça o imóvel**  
Reservas

## Meliá Jardim Europa (22)



**Localização**  
Itaim Bibi



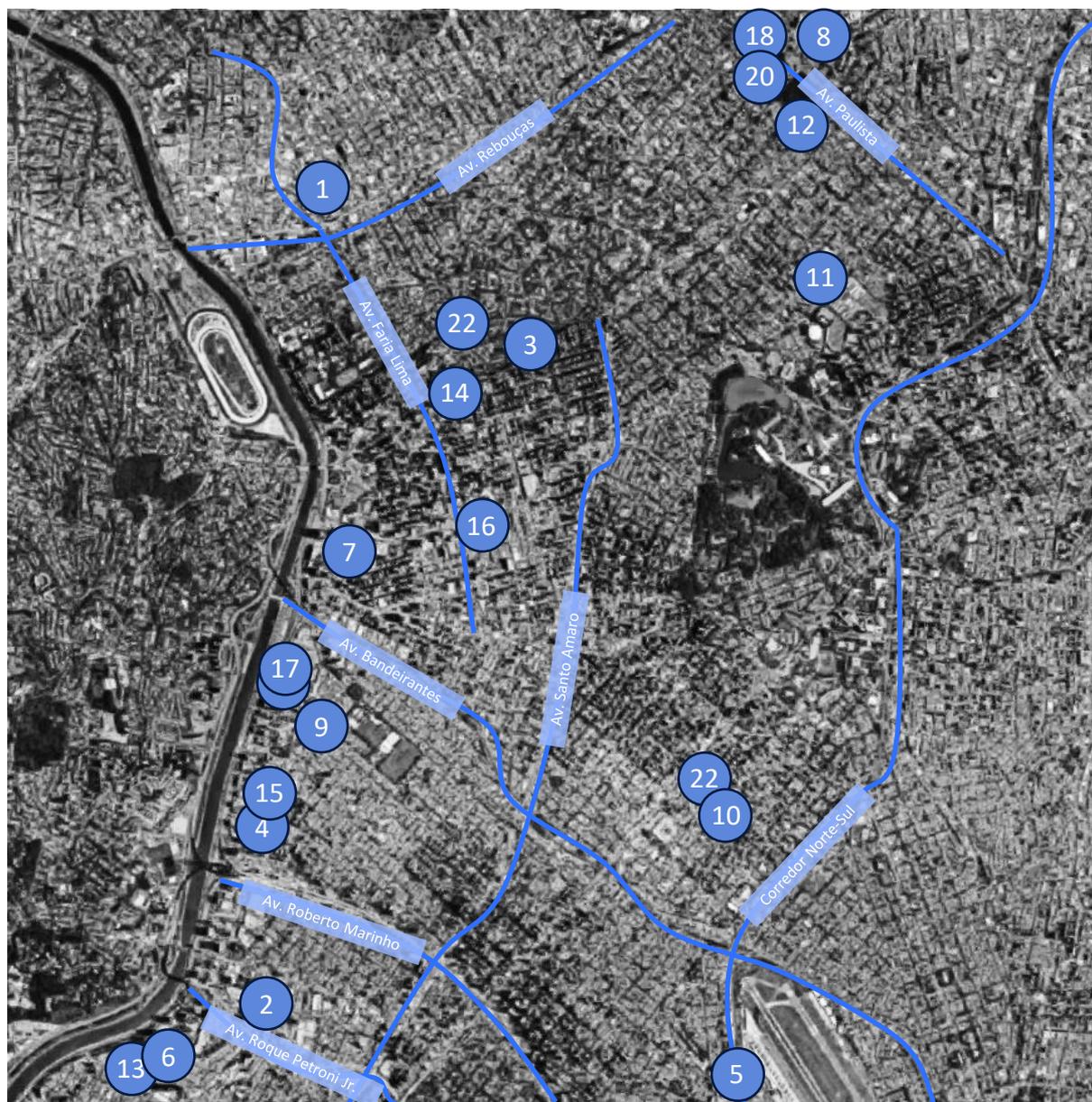
**Tipologia**  
Upper Mid Scale



**Número de UHs**  
3



**Conheça o imóvel**  
Reservas



São Paulo/SP

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

# 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 agosto de 2023, foram realizadas as publicações:

31/08/2023 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 2,02 por cota)	<a href="#">Acesse</a>
15/08/2023 – Informe Mensal Estruturado	<a href="#">Acesse</a>
14/08/2023 – Informe Trimestral Estruturado	<a href="#">Acesse</a>

# 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](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

