



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Dezembro 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\$)
230,9 (Contábil)	153,48 (Contábil)	25,4% (Contábil)	3,25	72,8%	452,75
297,9 (B3)	198,00 (B3)	19,7% (B3)			

Prezado investidor,

No Brasil, o cenário inflacionário se mostrou positivo, a inflação estrutural (medidas de inflação que excluem itens voláteis) seguiu desacelerando e se aproximou da meta de inflação. O Banco Central manteve na reunião de política monetária de dezembro a indicação de que o ritmo de corte de 50 pontos-base é adequado, e reconheceu a melhora (i) do cenário externo e (ii) dos dados de inflação. Dessa forma, as expectativas de inflação para 2024 devem apresentar uma queda gradual à frente em razão da desaceleração da inflação corrente e melhora do cenário fiscal, o que contribuiria para uma taxa SELIC mais baixa (abaixo de 9%) e uma possível aceleração do ritmo de corte.

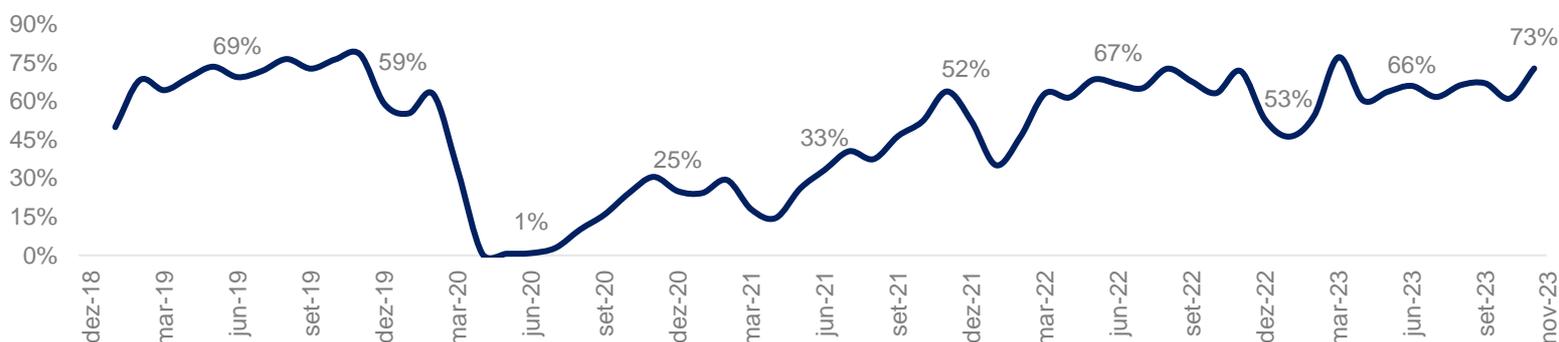
Em relação ao cenário fiscal, o governo aprovou a MP 14.789/23 da subvenção do ICMS, a qual deve gerar uma receita adicional de R\$35 bilhões aos cofres públicos, entre outras medidas que devem levar a um déficit fiscal menor que o antecipado em 2024. Embora o cenário de cumprimento da meta ainda seja desafiador, as perspectivas melhoraram significativamente, de modo que o déficit pode ficar mais próximo de 0,5% do PIB e não de 1% do PIB como temido.

O cenário externo foi marcado pelo fechamento da curva de juros nos EUA, em que a taxa de 2 anos passou de 4,68% (encerramento de novembro) para 4,25% no final de dezembro, menor nível desde maio de 2022. A taxa de 10 anos passou de 4,32% para 3,88% no fim de dezembro. A desaceleração da economia, mas principalmente da inflação, levou o Federal Reserve a revisar para baixo a taxa de juros para o fim do ano de 2024 (a taxa passou de 5,1% para 4,6%). Além disso, alguns participantes sugeriram que, se o FED ficar confiante na convergência da inflação para a meta, não haverá razão para a taxa de juros continuar em nível restritivo. Nesse sentido, a medida de inflação preferida pelo FED, desacelerou de 2,3% para 2,16% entre trimestres, o que reforçou o cenário de convergência mais rápida. O FED deve reduzir a taxa de juros em março, maio e junho em 25 pontos-base, possivelmente aumentando o ritmo de corte para 50 pontos-base na reunião de julho. Nossa projeção para a taxa de juros no fim de 2024 é de 2,7%.

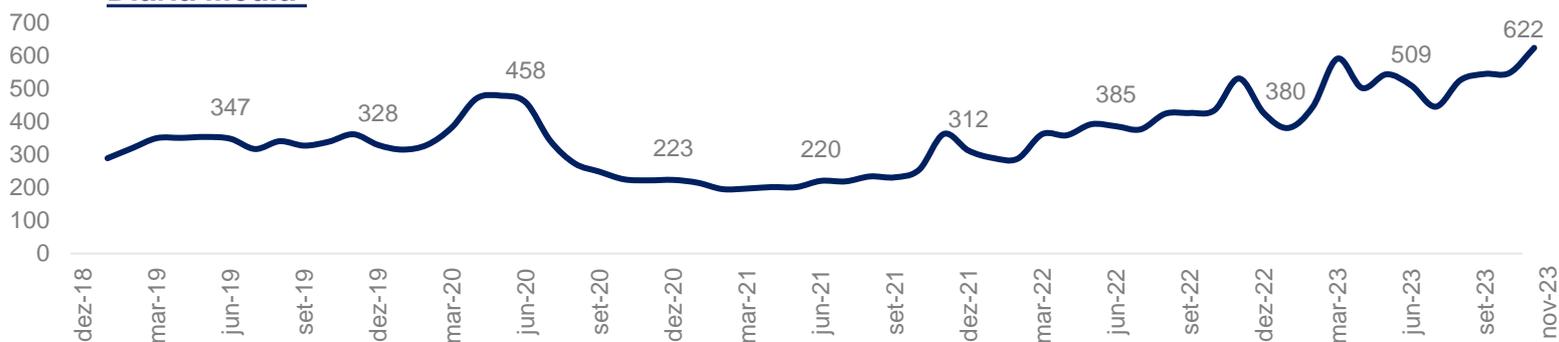
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

DESEMPENHO HOTELEIRO

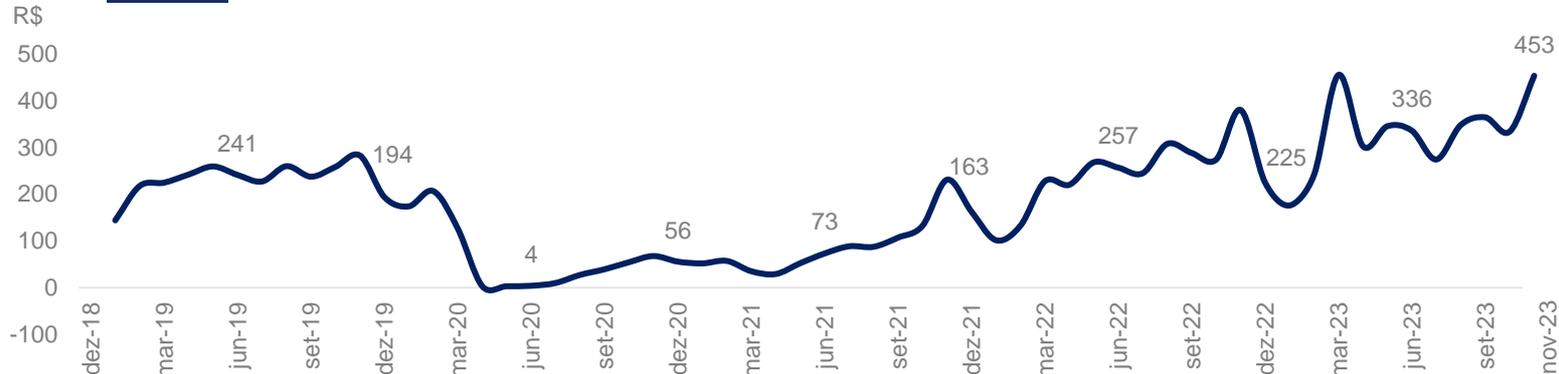
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



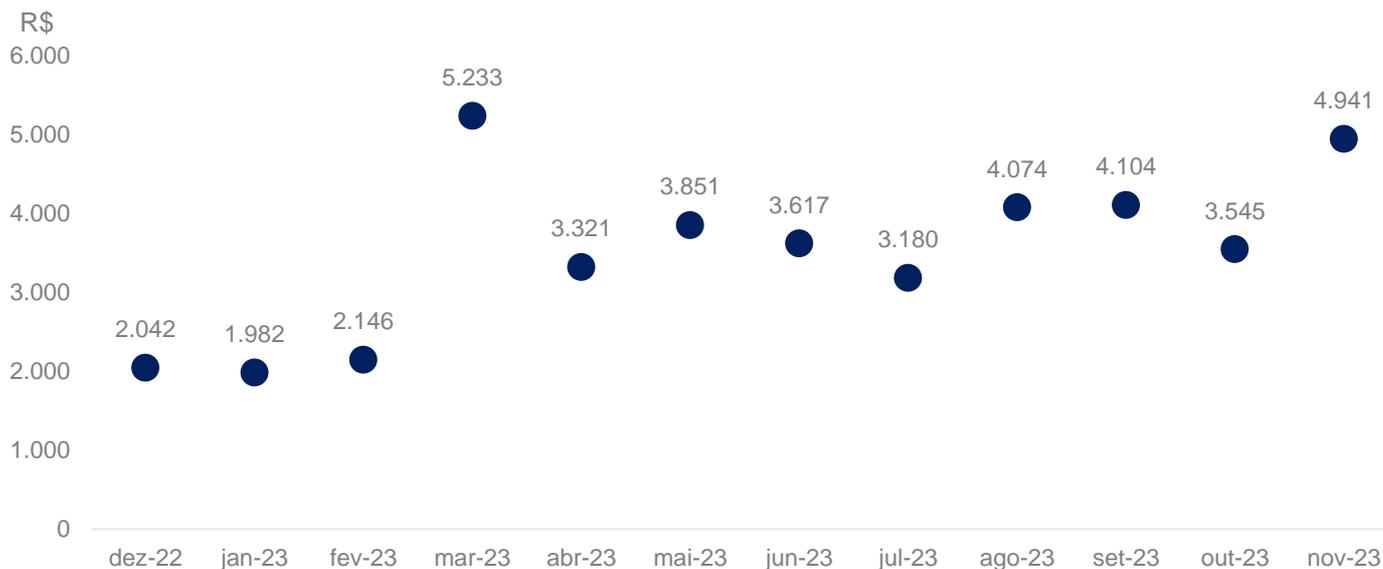
RevPar¹



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 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 HTMX11 nos últimos doze meses. A receita de aluguéis apurada no mês corrente apresentou um aumento de 142,0% em valores nominais.

Durante o mês de novembro, a cidade de São Paulo recebeu eventos que geraram aumento na demanda, especialmente durante os finais de semana. Na agenda corporativa, os principais destaques foram Congresso Brasileiro de Enfermagem e Focus Têxtil. Na agenda de lazer, os principais destaques foram Fórmula 1, GP Week, Taylor Swift e RBD. O mês ainda apresentou três feriados, mas o alto volume de eventos foi capaz de absorver a redução da ocupação corporativa.

Em relação aos indicadores operacionais, o fundo apresentou ocupação de 72,8% e diária média de R\$ 622,29. Por consequência, o RevPar foi de R\$ 452,75.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	12M
Receita de diárias	1.816	1.625	2.001	1.958	1.645	2.246	21.016
Receita com vendas de quartos	1.685	2.270	8.820	4.255	4.890	1.567	27.191
Custo dos quartos vendidos	(440)	(652)	(2.311)	(1.347)	(1.273)	(517)	(9.391)
Receita de renda fixa	77	97	118	154	144	124	1.080
Total Receitas	3.138	3.340	8.628	5.020	5.406	3.420	39.896
Total Despesas	(321)	(333)	(868)	(528)	(544)	(219)	(2.501)
Lucro Líquido	2.817	3.007	7.760	4.492	4.862	3.201	37.395
Lucro Líquido por cota	1,87	2,00	5,16	2,99	3,23	2,13	24,86
Lucro distribuído por cota¹	1,87	2,02	2,85	3,70	3,70	3,25	24,91

Decomposição do resultado de dezembro (reais por cota)



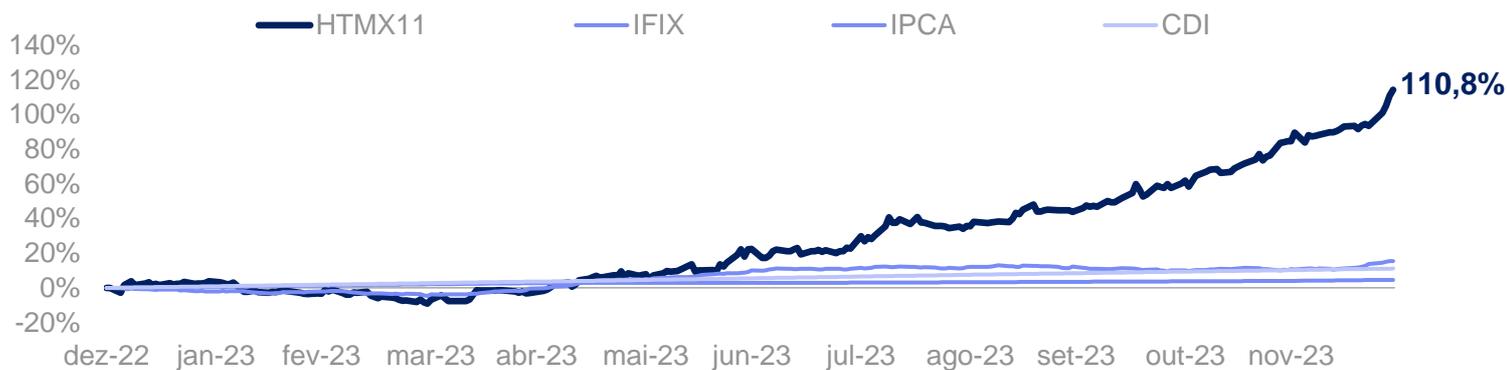
Durante dezembro, três unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 1.171.926, que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.050.340,19 ou R\$ 0,6982 por cota.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 496 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do HTMX11 começou janeiro/2024 operando 449 unidades hoteleiras em 22 hotéis.

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

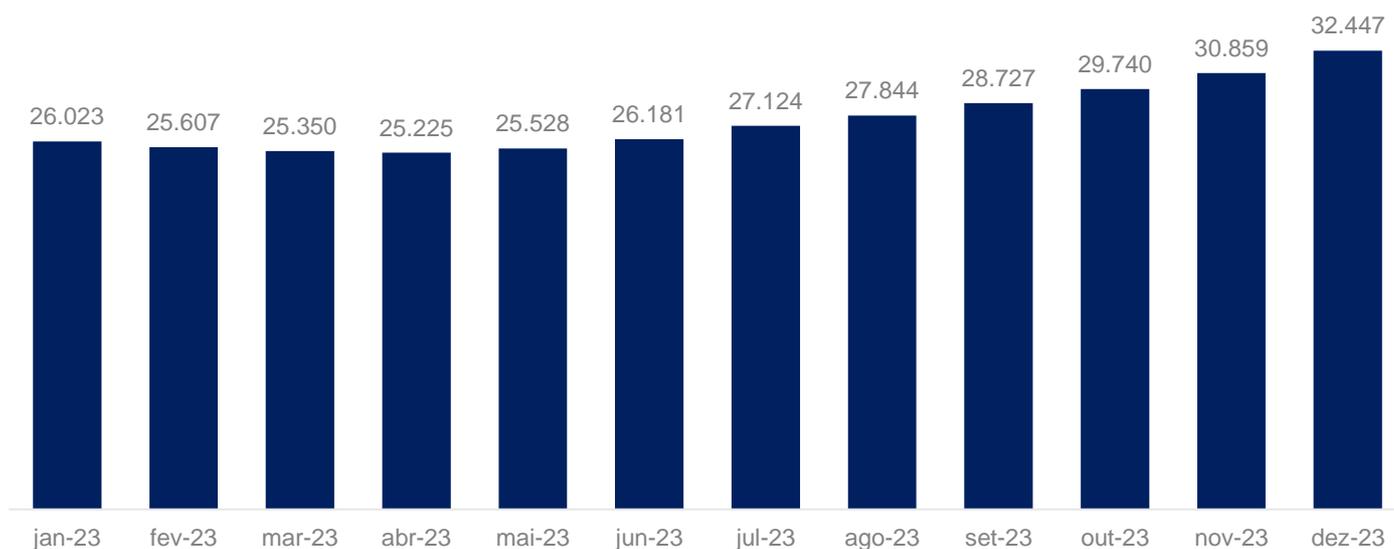
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 110,8%



Evolução da base de cotistas

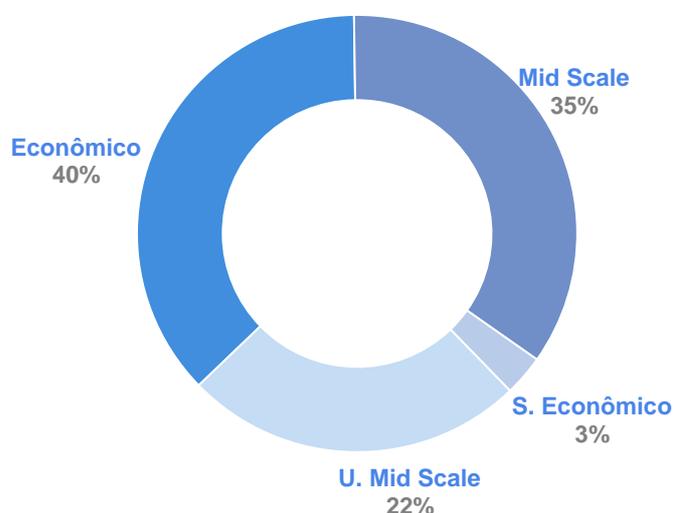
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 27% no número de investidores.



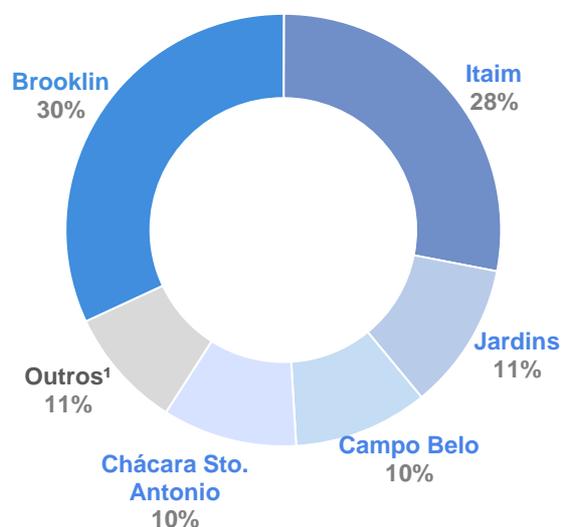
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

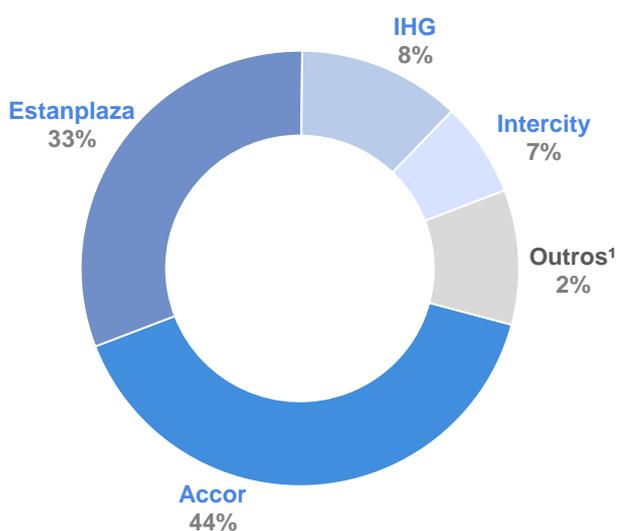
Quartos por Segmento



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
30



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
22



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
8



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
2



Conheça o imóvel
Reservas

Blue Tree Faria Lima (16)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Upper Mid Scale



Número de UHs
7



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



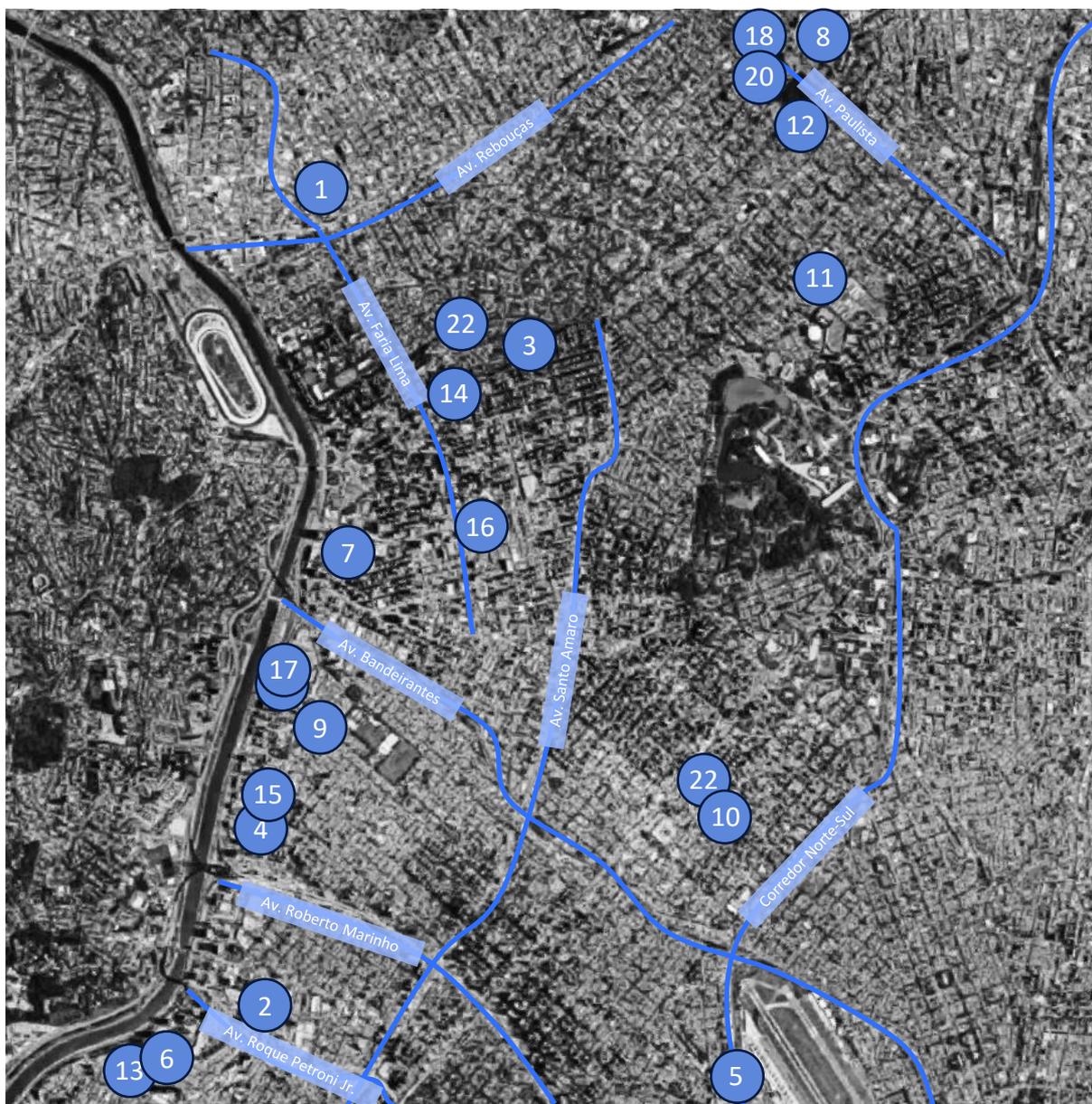
Tipologia
Upper Mid Scale



Número de UHs
3



Conheça o imóvel
Reservas



São Paulo/SP

- | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Ibis Styles Faria Lima | 10 Estanzapla Ibirapuera | 19 Estanzapla 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 Estanzapla | 13 Intercity Premium Nações Unidas | 22 Meliá Jardim Europa |
| 5 Ibis São Paulo Congonhas | 14 Inside by Meliá São Paulo Iguatemi | |
| 6 Estanzapla International | 15 Wyndham Berrini | |
| 7 Estanzapla Funchal | 16 Blue Tree Faria Lima | |
| 8 Intercity Paulista | 17 Park Inn by Radisson Berrini | |
| 9 Estanzapla 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 dezessete 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 dezembro de 2023, foram realizadas as publicações:

23/01/2024 – Entrevista do time de gestão no canal do Professor Baroni

[Acesse](#)

28/12/2023 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 3,25 por cota)

[Acesse](#)

15/12/2023 – Informe Mensal Estruturado

[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

