



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Janeiro 2024

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)	Rendimento (R\$ Cota)	Ocupação Média (%)	RevPar ¹ (R\$)
224,0 (Contábil)	148,88 (Contábil)	16,8% (Contábil)	0,86	53,8%	273,77
255,1 (B3)	169,58 (B3)	14,8% (B3)			

Prezado investidor,

No Brasil, o Banco Central reduziu a taxa de juros em 50 pontos-base, para 11,25%, e indicou manutenção do ritmo de corte para as próximas reuniões, sugerindo que a taxa deve ir para 10,25% em maio. A inflação ficou abaixo do esperado em janeiro (IPCA-15), embora a projeção da Anbima indique um aumento para fevereiro. As expectativas de inflação recuaram 0,12 ponto percentual desde o COPOM de dezembro. No entanto, não foi suficiente para alterar a projeção do Banco Central para 2024. Em relação ao cenário fiscal, as discussões em torno do contingenciamento e da meta fiscal devem se intensificar em fevereiro e março.

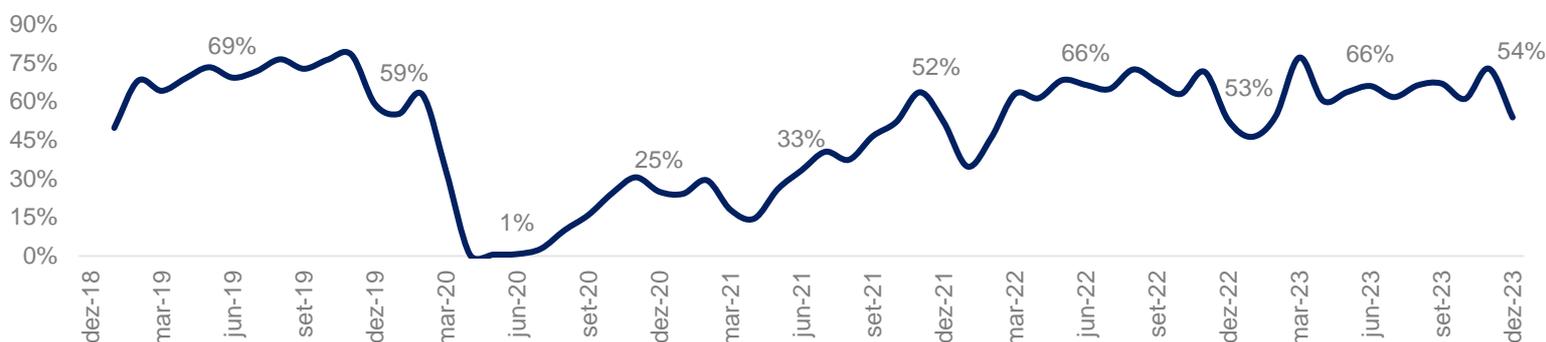
O destaque para o cenário externo foi a reversão parcial da queda das taxas de juros nos EUA observada nos últimos meses de 2023, a qual impactou as principais economias no mundo. Essa piora de humor no mercado de taxas de juros nos EUA acontece em um ambiente de atividade sustentada no país, embora que ainda com inflações comportadas, o que coloca em cheque o início do ciclo de cortes de juros por parte do Fed. Apesar de um forte alívio ter ocorrido nesse mercado no fim de 2023 devido à mudança de postura do Fed, que, em sua reunião de política monetária de dezembro, indicou a possibilidade de iniciar um processo de corte de juros em 2024 mais rapidamente do que o mercado esperava, tal postura não tem sido corroborada pelos dados mais recentes de atividade. Na reunião do dia 31 de janeiro, o Federal Reserve tirou a indicação de que poderia subir mais a taxa de juros, abrindo a porta para o início do ciclo de corte da taxa do Fed Funds. No entanto, Jerome Powell indicou que a primeira redução não deve ocorrer em março. Como o Fed tem ficado cada vez mais confiante na melhora da inflação, a avaliação do mercado é que o primeiro corte deve ocorrer em maio.

No contexto do HTMX11, o time de gestão realizou entrevista para o Canal do Professor Baroni no dia 23/01/2024 e você pode assistir [clikando aqui](#). A conversa, com mais de uma hora de duração, abordou os principais temas do fundo e do setor hoteleiro.

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

DESEMPENHO HOTELEIRO

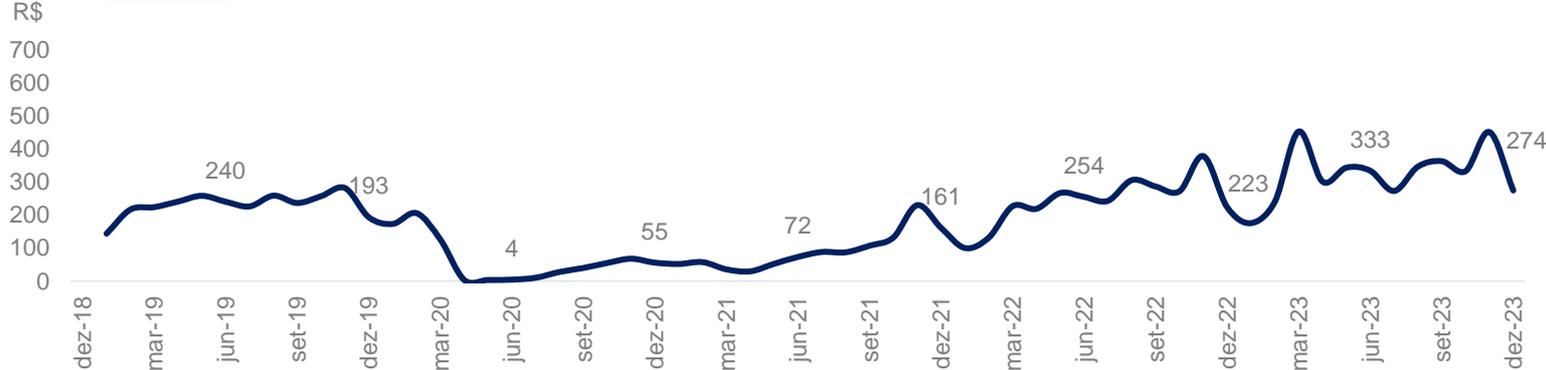
Taxa de Ocupação¹



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 50,2% em valores nominais.

Durante o mês de dezembro, a cidade de São Paulo apresentou forte redução na demanda, com destaque na segunda quinzena do mês. O mês usualmente apresenta redução nas agendas corporativas e de lazer em virtude da celebração do Natal, Ano Novo e, para setores específicos, férias coletivas.

Em relação aos indicadores operacionais, o fundo apresentou ocupação de 53,8% e diária média de R\$ 508,43. Por consequência, o RevPar foi de R\$ 273,77.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	12M
Receita de diárias	1.625	2.001	1.958	1.645	2.246	1.376	21.153
Receita com vendas de quartos	2.270	8.820	4.255	4.890	1.567	-	27.191
Custo dos quartos vendidos	(652)	(2.311)	(1.347)	(1.273)	(517)	-	(9.391)
Receita de renda fixa	97	118	154	144	124	126	1.139
Total Receitas	3.340	8.628	5.020	5.406	3.420	1.502	40.092
Total Despesas	(333)	(868)	(528)	(544)	(219)	(204)	(2.511)
Lucro Líquido	3.007	7.760	4.492	4.862	3.201	1.298	37.581
Lucro Líquido por cota	2,00	5,16	2,99	3,23	2,13	0,86	24,98
Lucro distribuído por cota¹	2,02	2,85	3,70	3,70	3,25	0,86	25,04

Decomposição do resultado no mês (reais por cota)



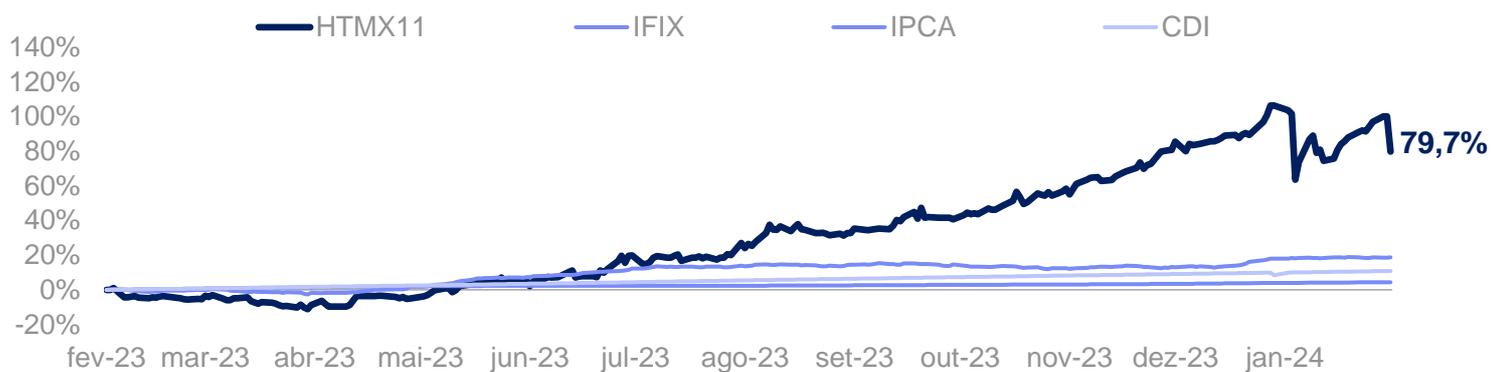
Durante o mês, nenhuma unidade hoteleira foi vendida.

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

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

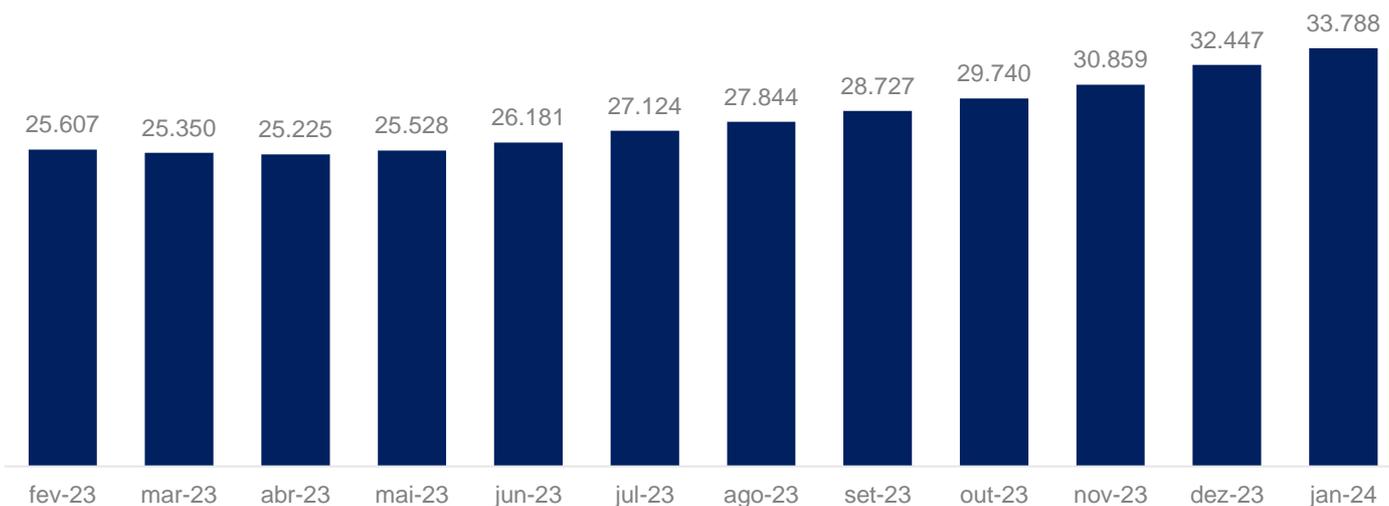
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 79,7%



Evolução da base de cotistas

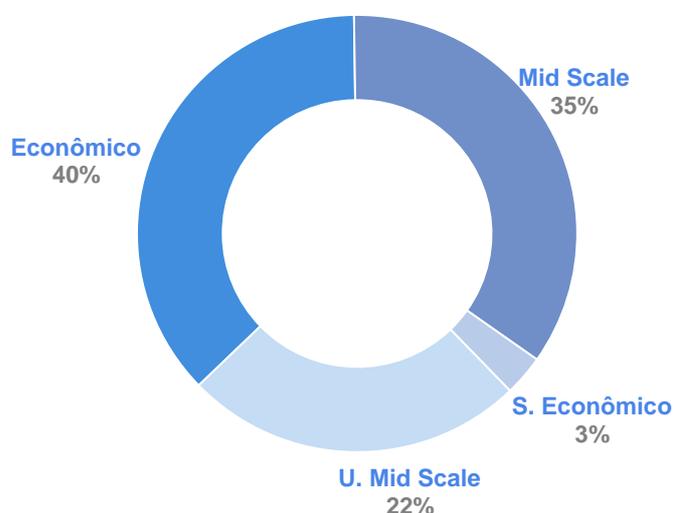
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 30% no número de investidores.



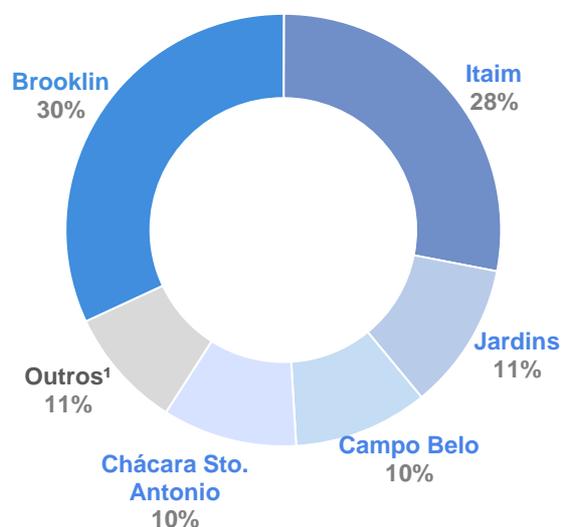
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

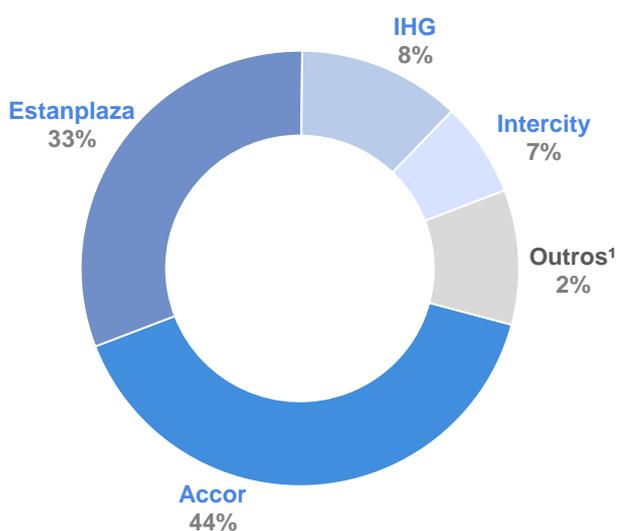
Quartos por Segmento



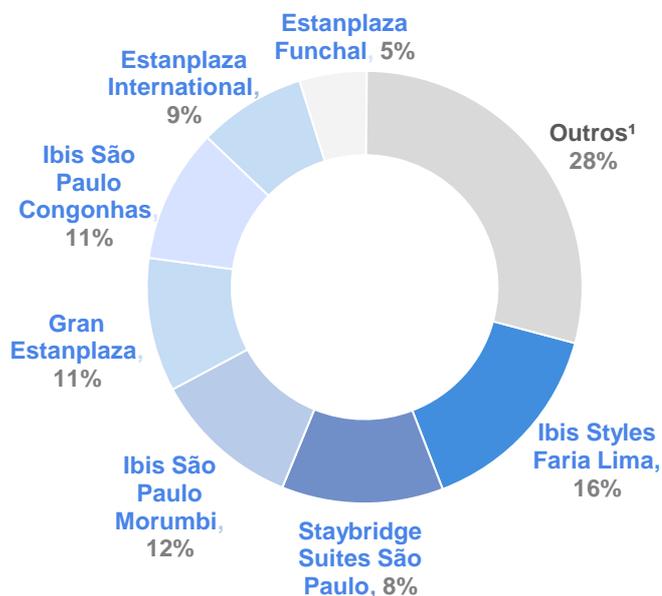
Quartos por Bairro



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



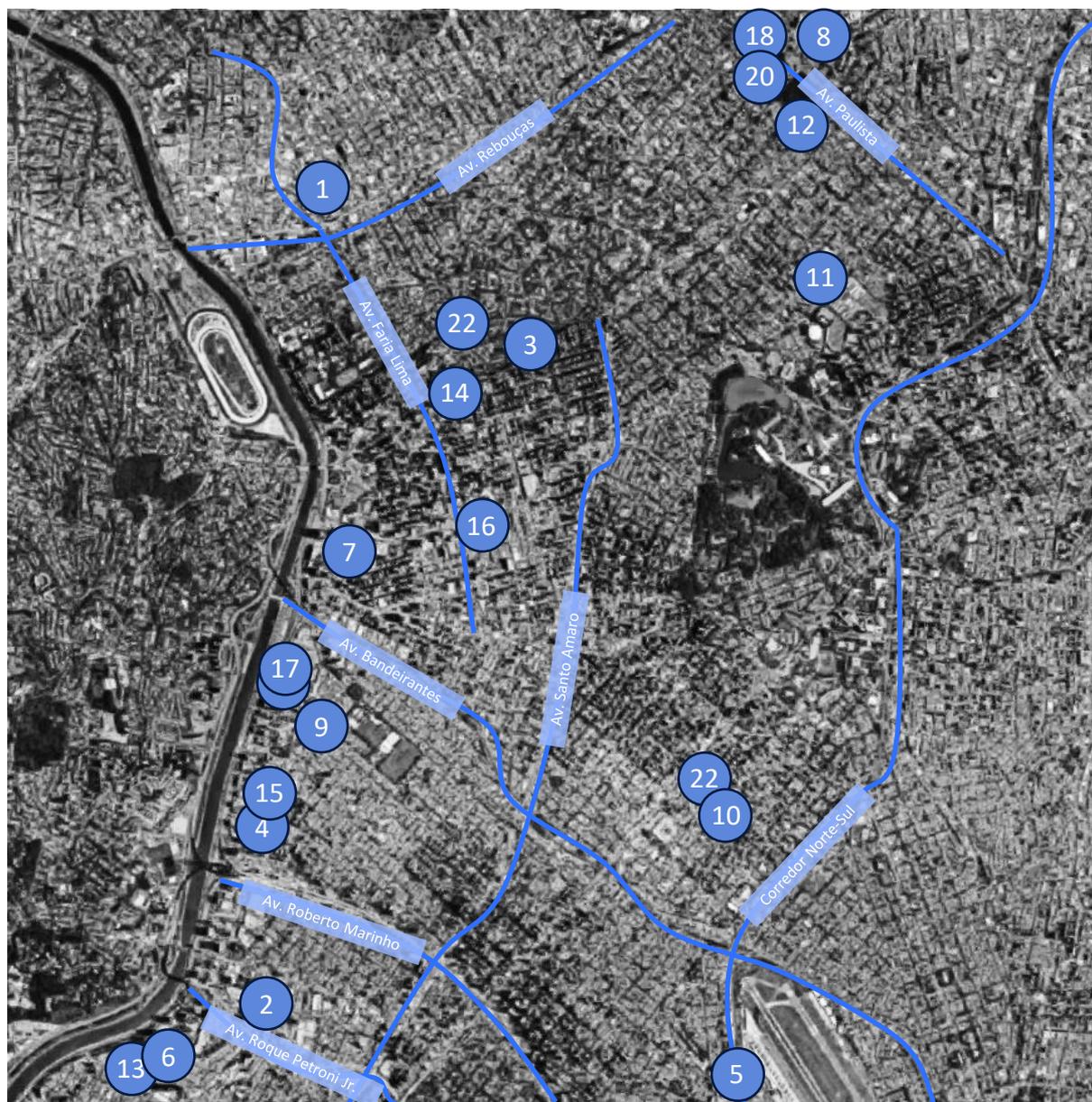
Tipologia
Upper Mid Scale



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 janeiro de 2024, foram realizadas as publicações:

23/01/2024 – Entrevista da gestão HTMX11 no canal do Professor Baroni	Acesse
05/01/2024 – Consulta B3/CVM (oscilação atípica)	Acesse
15/01/2024 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
16/01/2024 – Comunicado ao Mercado (orientações sobre imposto de renda)	Acesse
31/01/2024 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,86 por cota)	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

