



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Junho 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\$)
207,3 (Contábil)	137,77 (Contábil)	16,4% (Contábil)	1,88	64%	352,70
192,8 (B3)	128,15 (B3)	17,7% (B3)			

Prezado investidor,

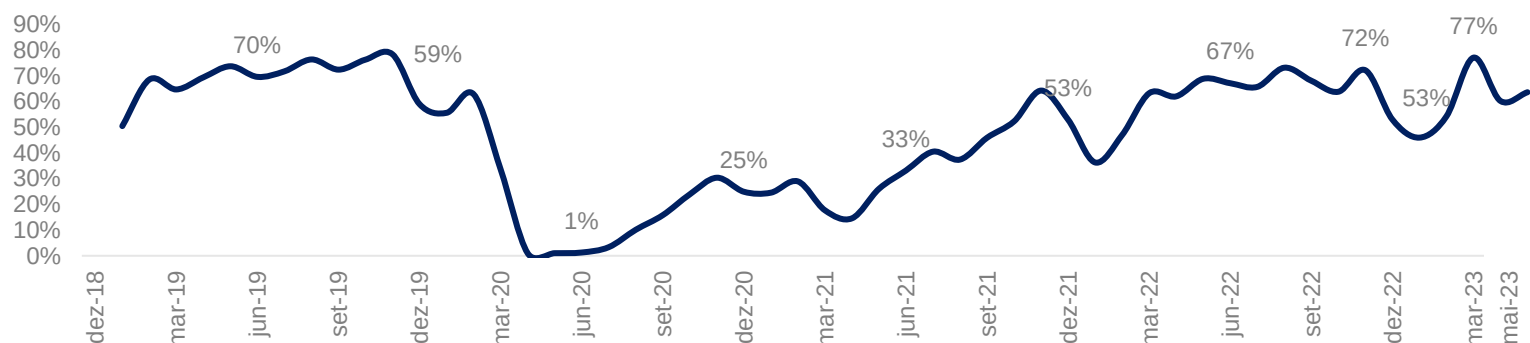
Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, foi de -0,08% em junho, o menor índice desde setembro de 2022. Nos últimos doze meses, a inflação foi de 3,13% e as expectativas do mercado se concentram em 4,90% para o acumulado de 2023. Em relação à taxa básica de juros, Selic, o Copom de junho deliberou pela manutenção em 13,75%. No entanto, as expectativas do mercado⁵ se concentram em uma redução de 175 pontos-base até o fim do ano.

Na agenda macroeconômica internacional, a indústria norte americana permanece com indicadores de recessão e o setor de serviços tem desacelerado. No paralelo, o mercado de trabalho permanece aquecido e a inflação alta. Nesse contexto, o FOMC deliberou pela manutenção da taxa de juros (range de 5,00%-5,25%) na reunião de junho.

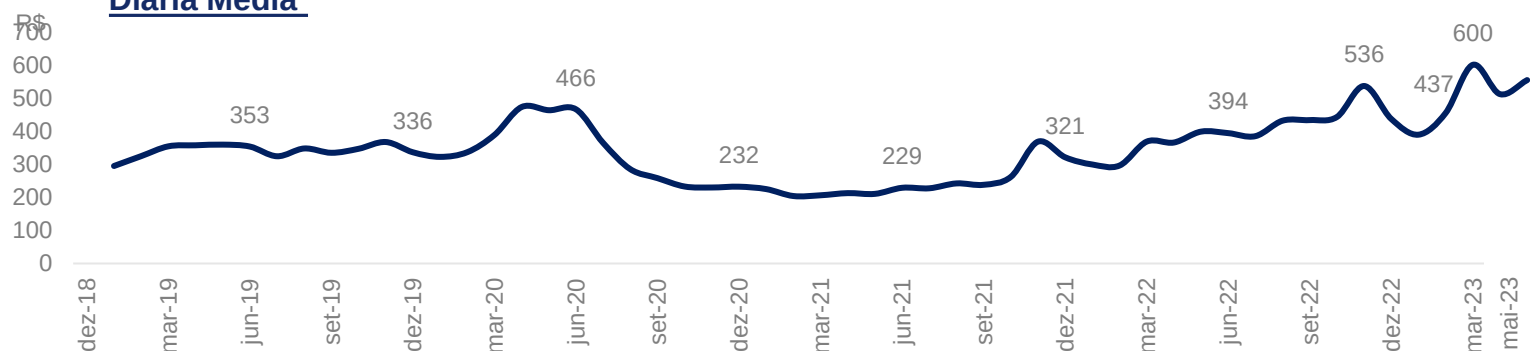
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos); (2) De acordo com Boletim Focus.

DESEMPENHO HOTELEIRO

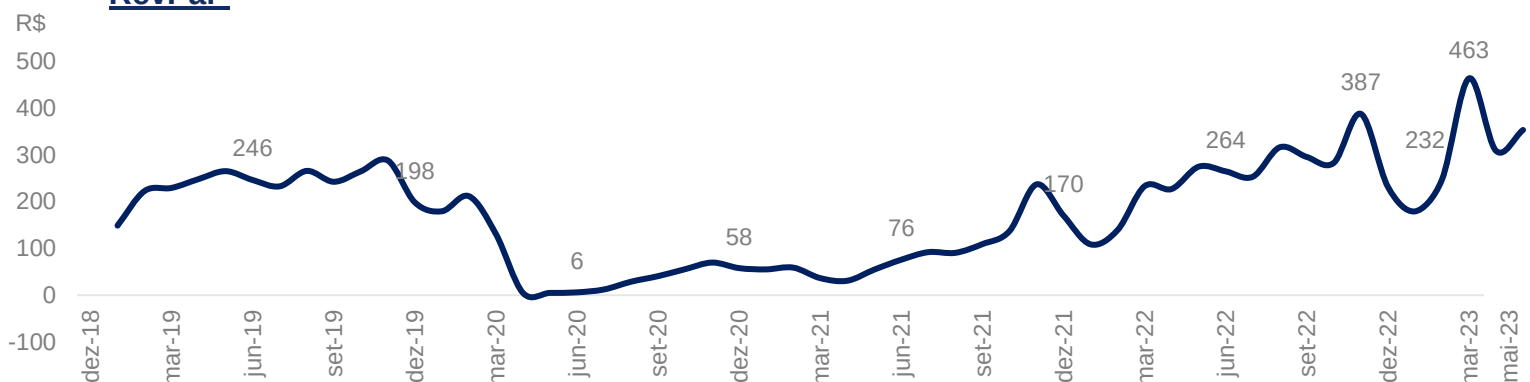
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹

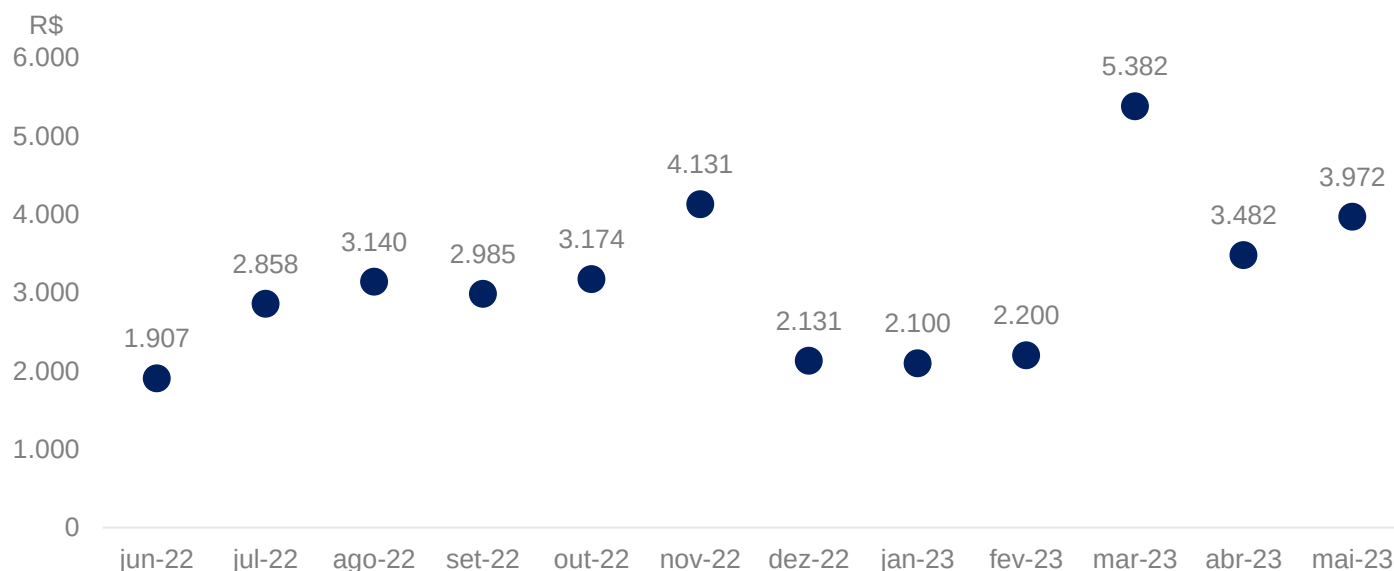


RevPar¹



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 Fundo nos últimos doze meses. A receita de aluguéis apurada em maio de 2023 apresentou um aumento de 70% em comparação com o realizado em maio de 2019, em valores nominais e antes da pandemia de COVID 19. A cidade de São Paulo recebeu diversos eventos de grande porte principalmente a partir da segunda quinzena do mês de maio que impactaram positivamente os resultados dos hotéis.

Em relação aos indicadores operacionais, o HTMX11 apresentou ocupação de 64% e diária média de R\$ 554,34. Por consequência, o Fundo atingiu o maior RevPar da série histórica, ou seja, desde a sua concepção (R\$ 352,70).

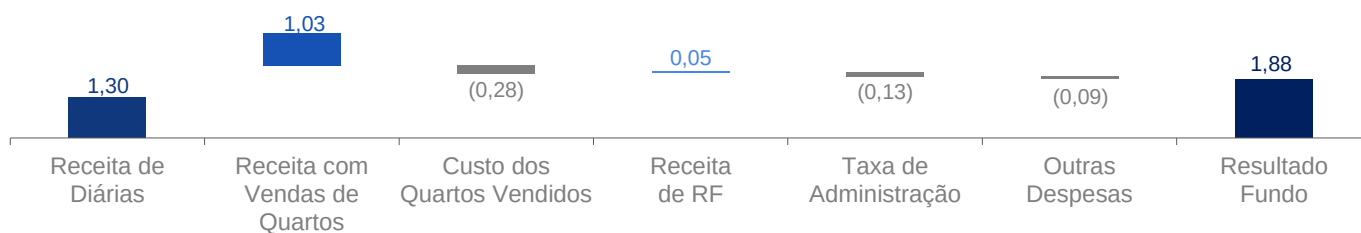
É válido ressaltar que o desempenho mencionado (sobretudo em diária média) deve-se principalmente ao mercado de São Paulo, que se mostrou bastante aquecido por diversas feiras, eventos e shows durante o mês de maio. Alguns deles foram as feiras APAS e Hospitalar que sempre movimentaram fortemente a cidade e esse ano voltaram maiores que os anos anteriores.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	12M
Receita de diárias	1.239	1.042	1.091	2.669	1.723	1.963	17.841
Receita com vendas de quartos	-	-	-	530	1.630	1.544	4.714
Custo dos quartos vendidos	-	-	-	(147)	(440)	(424)	(1.416)
Receita de renda fixa	66	45	57	50	69	79	1.181
Total Receitas	1.305	1.087	1.148	3.102	2.982	3.162	22.320
Total Despesas	(193)	(197)	(197)	(250)	(367)	(326)	(2.619)
Lucro Líquido	1.112	890	951	2.852	2.615	2.836	19.701
Lucro Líquido por cota	0,74	0,59	0,63	1,90	1,74	1,88	13,18
Lucro distribuído por cota	0,74	0,63	0,63	1,90	1,74	1,88	12,68

Decomposição do resultado de junho (reais por cota)

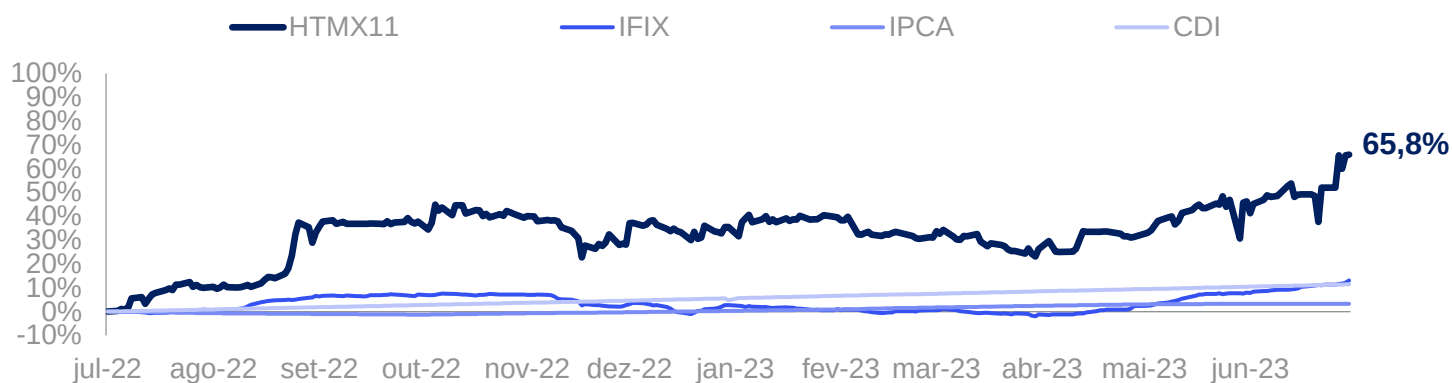


Durante junho, três unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 1.119.897, que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.013.098 ou R\$ 0,8709 por cota.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 456 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.

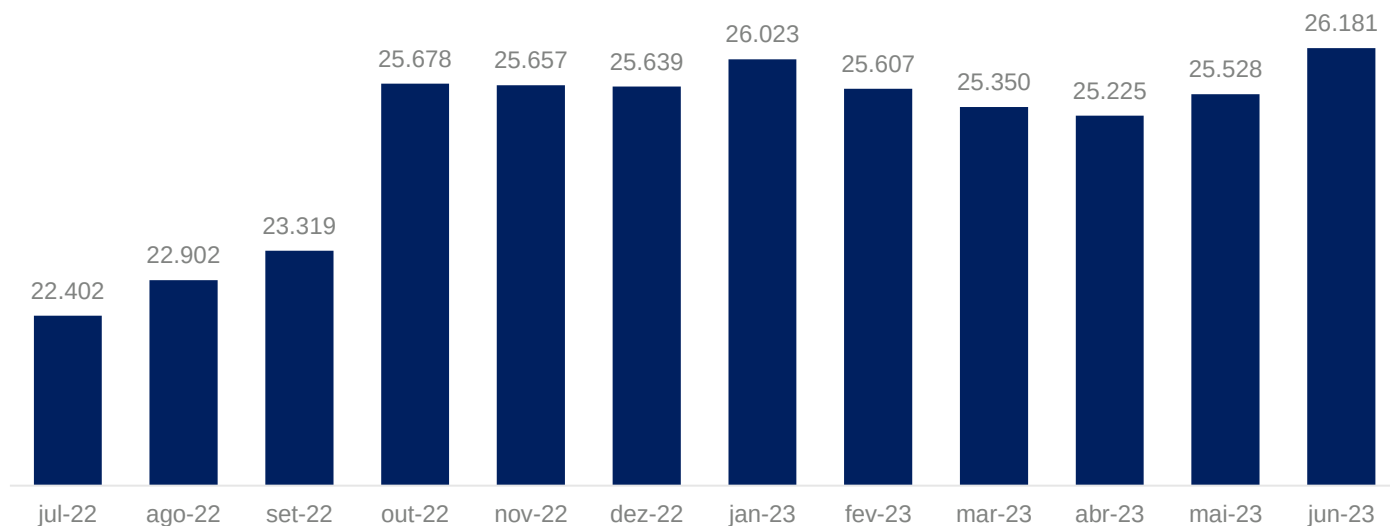
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 65,8% ou 574% do CDI¹.



Evolução da base de cotistas

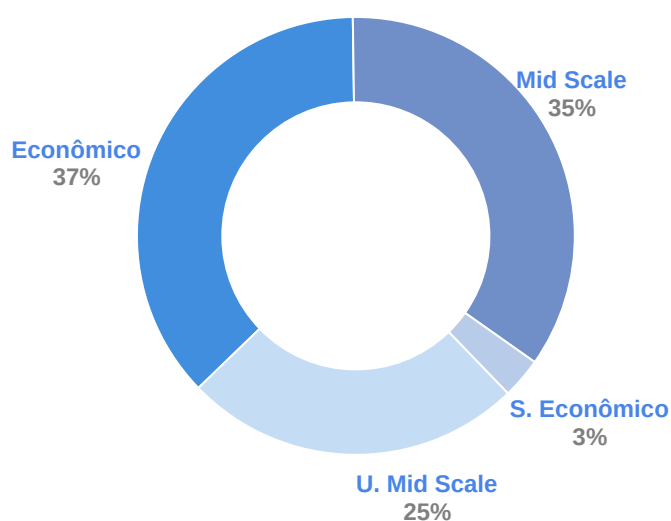
No período de 12 meses, o Fundo apresentou aumento de 18% no número de investidores.



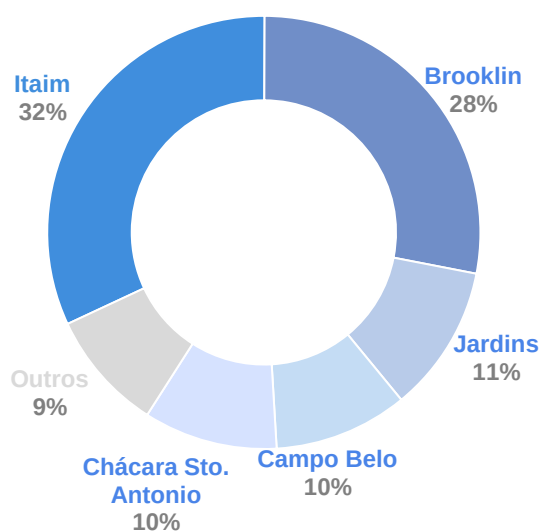
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

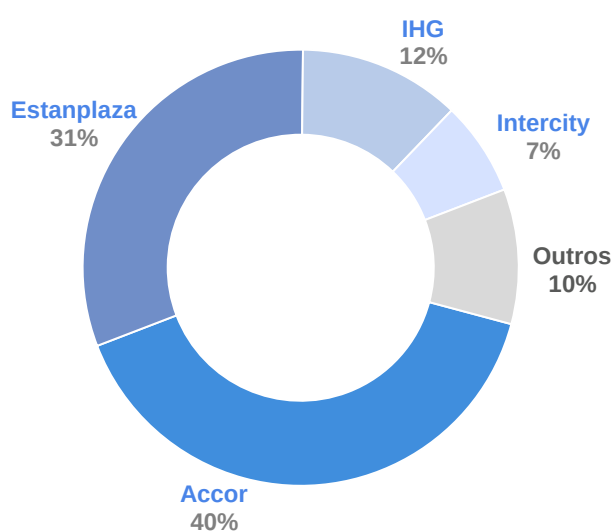
Quartos por Segmento



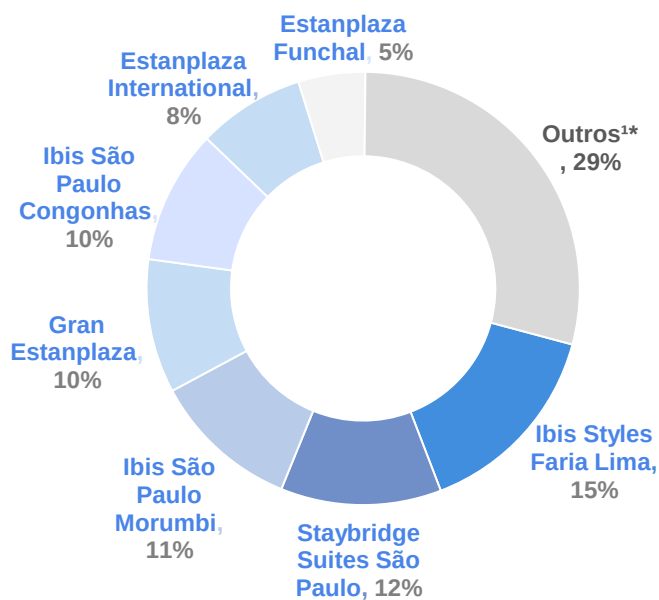
Quartos por Bairro



Quartos por Administradora

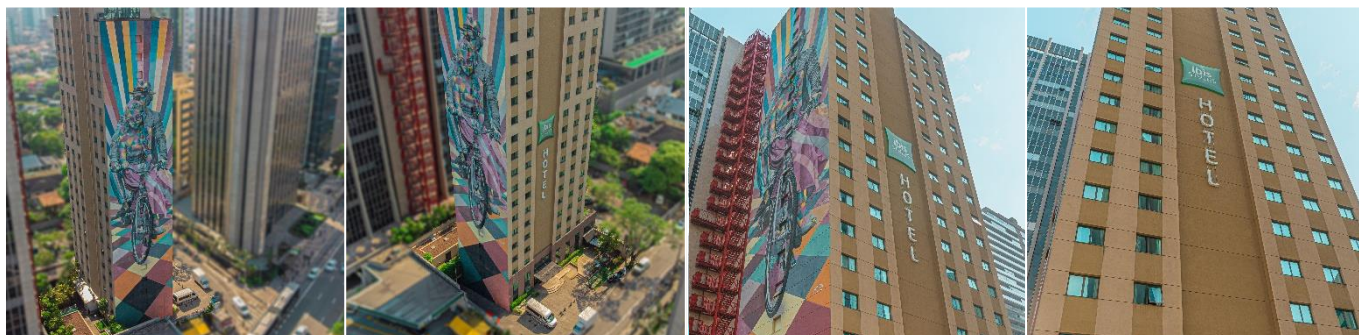


Quartos por ativo



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

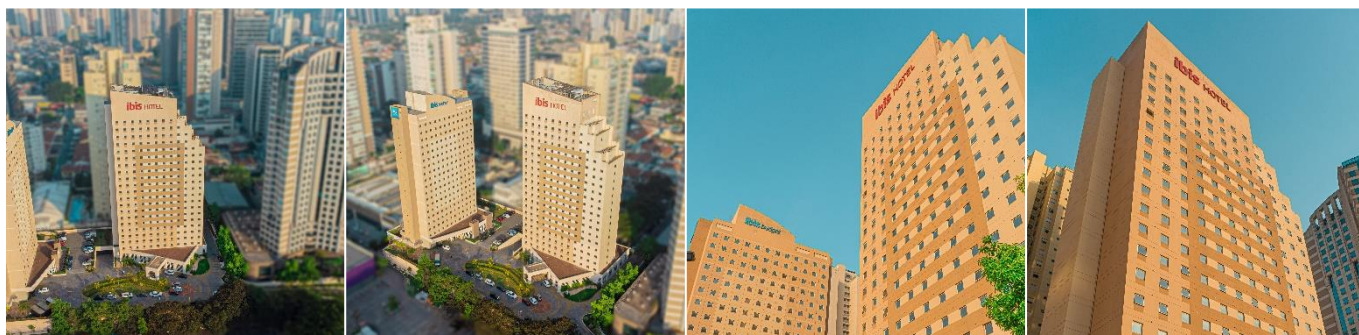


Número de UHs
74



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
55



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

Innside 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

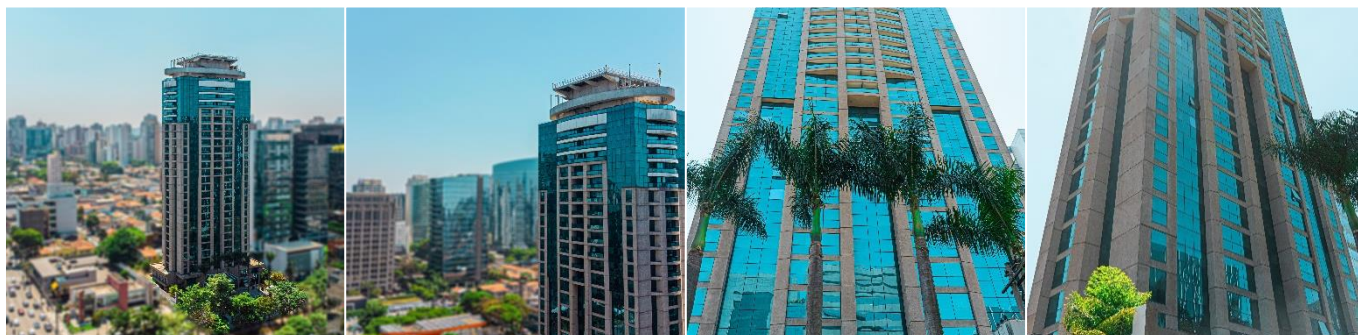


Número de UHs
9



Conheça o imóvel
Reservas

Blue Tree Faria Lima (16)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Upper Mid Scale

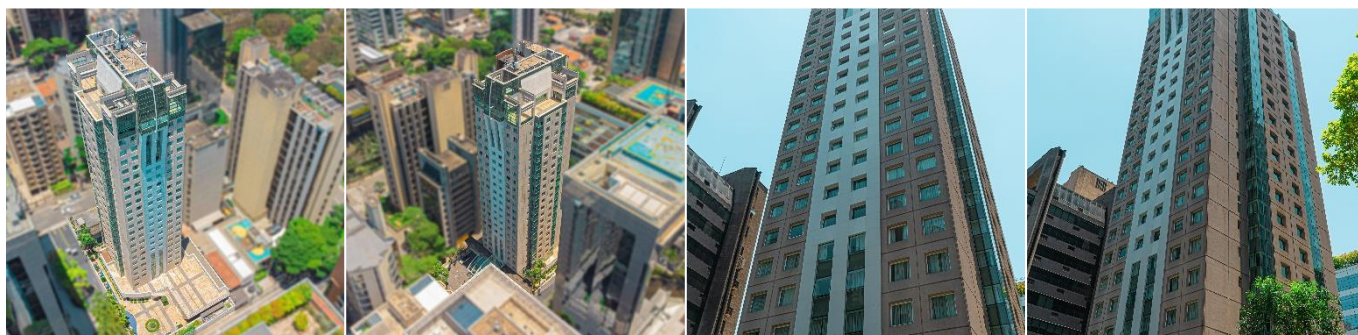


Número de UHs
6



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

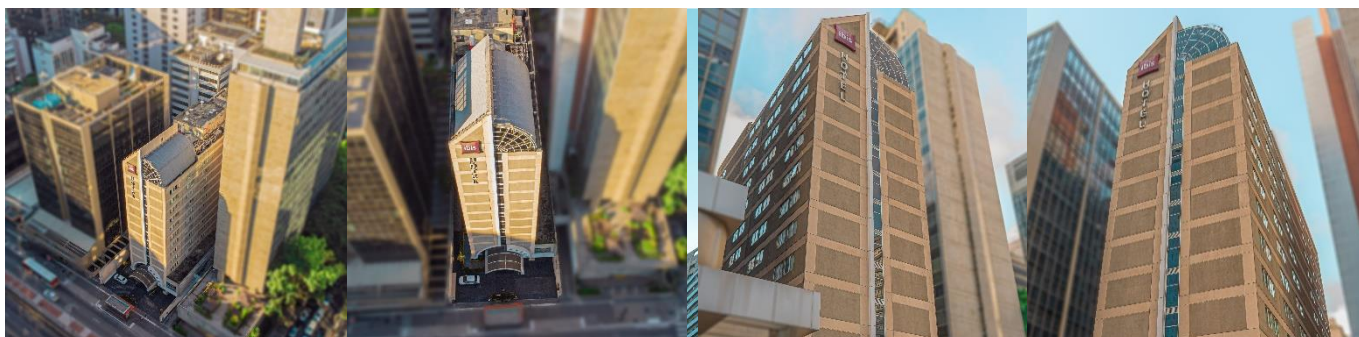


Número de UHs
5



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

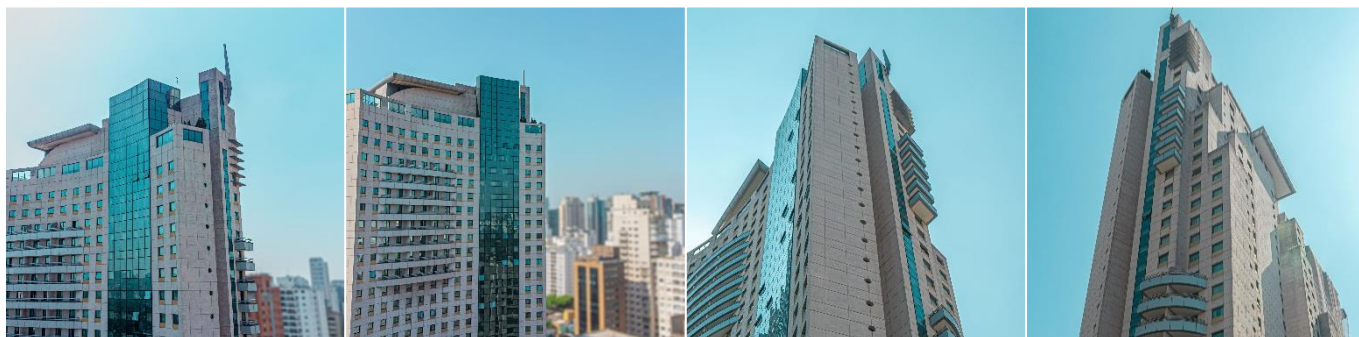


Número de UHs
4



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 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 junho de 2023, foram realizadas as publicações:

30/06/2023 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 1,88 por cota)

[Acesse](#)

15/06/2023 – 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

