Hotel Maxinvest
HTMX11

FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest

HTMX11

Relatório Gerencial

Maio 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 experiêcia 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$)
208,1 (Contábil) **170,0** (B3)	**138,33** (Contábil) **113,10** (B3)	**15,1%** (Contábil) **18,5%** (B3)	**1,74**	**60%**	**308,32**

Prezado investidor,

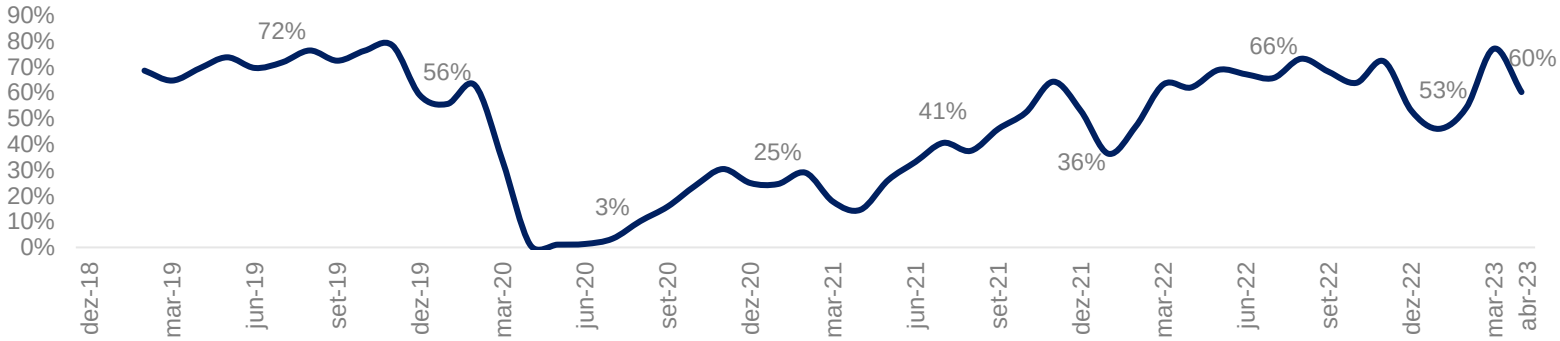
Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, foi de 0,23% em maio e 3,94% nos últimos 12 meses. As expectativas do mercado para 2023, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,12%[5], portanto acima do teto da meta (4,75%) pelo terceiro ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros, Selic, o Copom de junho deliberou pela manutenção em 13,75%. No entanto, as expectativas do mercado se concentram em uma redução de 150 pontos-base até o fim do ano.

Na agenda macroeconômica internacional, a indústria norte americana apresentou dados consistentes de recessão e indicadores de serviços têm desacelerado. No paralelo, o mercado de trabalho permanece aquecido e a inflação alta. Nesse contexto, membros do Fed esperam que o comitê de política monetária mantenha a taxa de juros na reunião de junho, mas continue sinalizando a possibilidade de alta para a reunião seguinte.

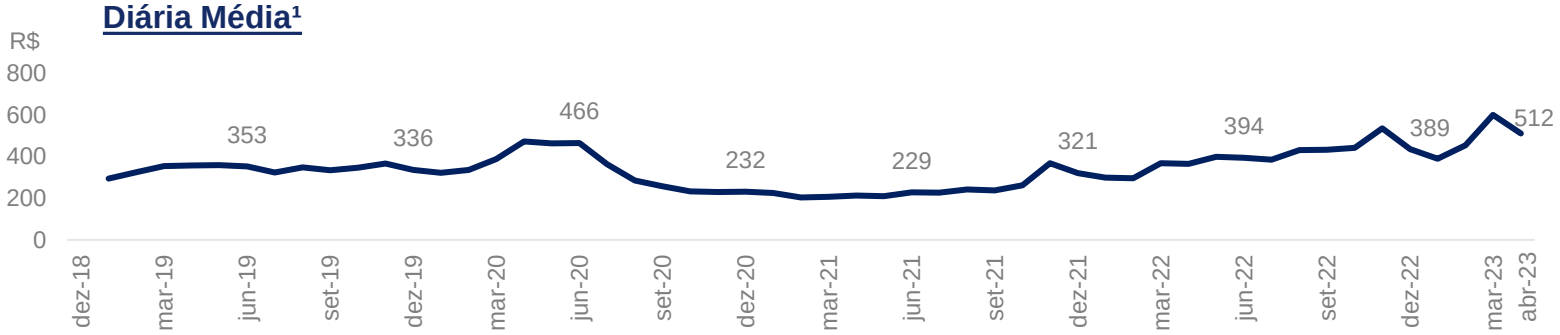
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos); (2) De acordo com Boletim Focus.

DESEMPENHO HOTELEIRO

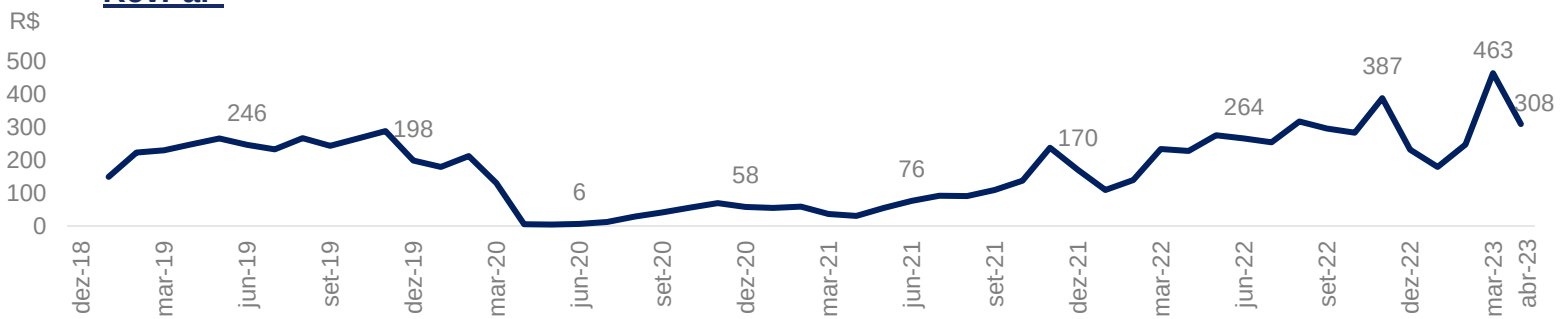
Taxa de Ocupação[1]



Diária Média[1]

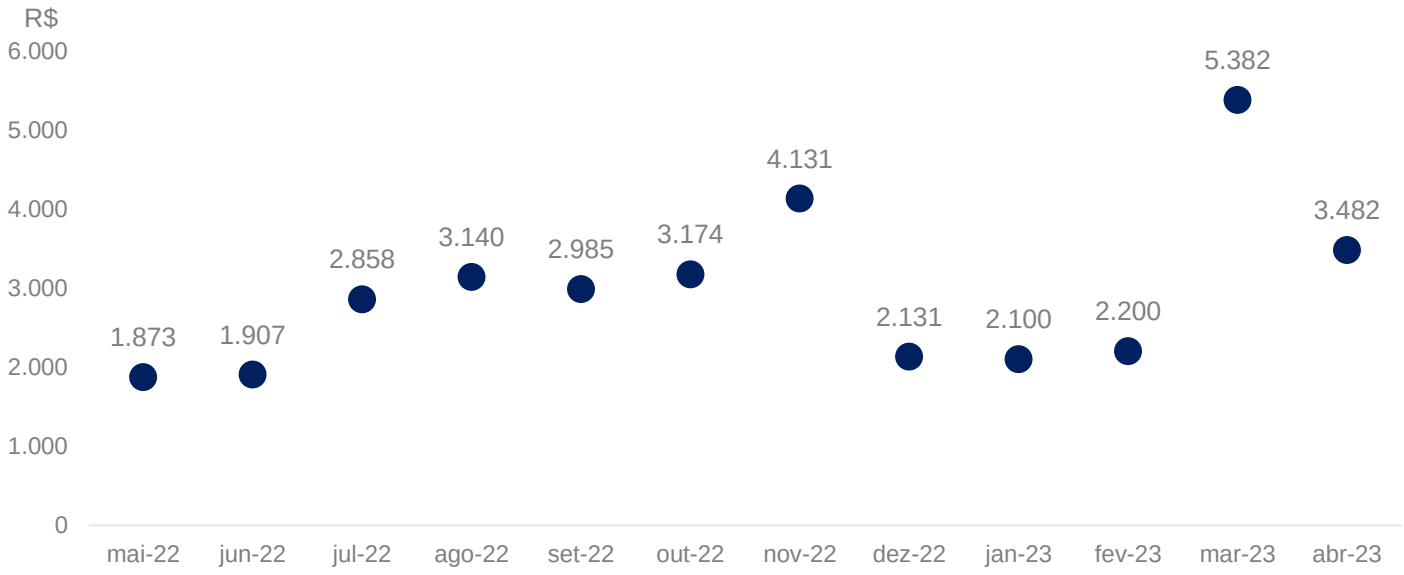


RevPar[1]



[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 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 abril de 2023 apresentou um aumento de 61% em comparação com o realizado em abril de 2019, em valores nominais e antes da pandemia de COVID 19.

Em relação aos indicadores operacionais, o HTMX11 apresentou ocupação de 60% e diária média de R$ 511,87. Por consequência, o Fundo atingiu o maior RevPar da série histórica, ou seja, desde a sua concepção (R$ 308,32).

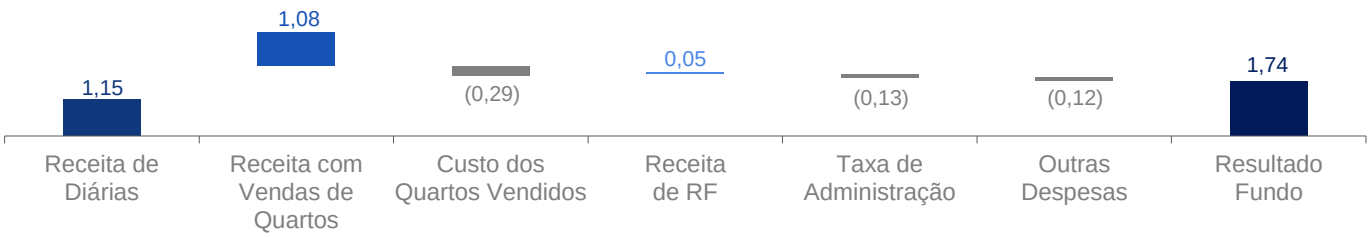
Apesar dos feriados ao longo de abril (Páscoa e Tiradentes), a hotelaria conseguiu um bom desempenho em virtude de eventos realizados de segunda a quarta-feira e em dois finais de semanas separados.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R$ mil)	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	12M
Receita de diárias	2.031	1.239	1.042	1.091	2.669	1.723	16.603
Receita com vendas de quartos	-	-	-	-	530	1.630	3.745
Custo dos quartos vendidos	-	-	-	-	(147)	(440)	(1.142)
Receita de renda fixa	71	66	45	57	50	69	1.146
Total Receitas	2.102	1.305	1.087	1.148	3.102	2.982	20.352
Total Despesas	(205)	(193)	(197)	(197)	(250)	(367)	(2.491)
Lucro Líquido	1.897	1.112	890	951	2.852	2.982	17.861
Lucro Líquido por cota	1,26	0,74	0,59	0,63	1,90	1,74	12,09
Lucro distribuído por cota	**1,26**	**0,74**	**0,63**	**0,63**	**1,90**	**1,74**	**10,80**

Decomposição do resultado de maio (reais por cota)

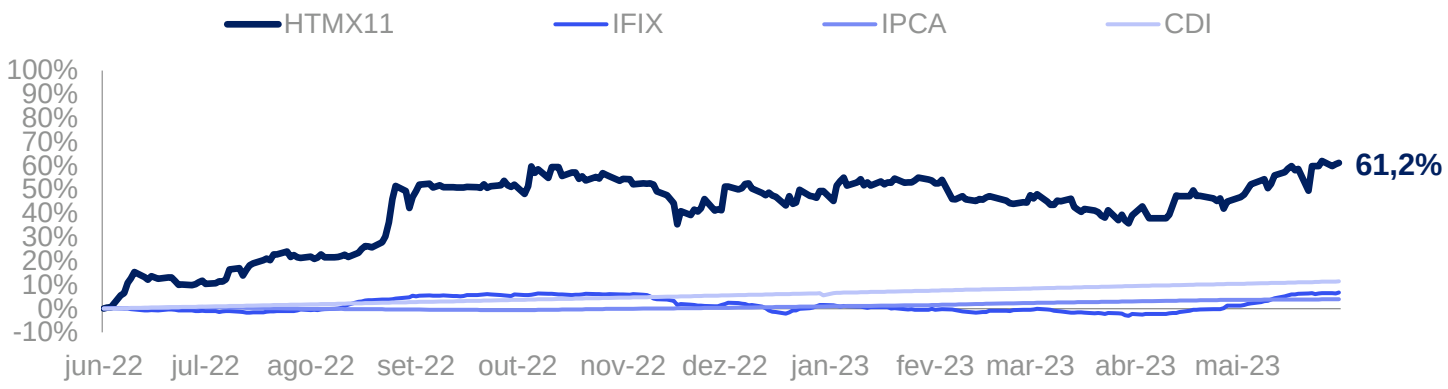


Durante maio, três unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R$ 1.189.995, que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R$ 1.075.030 ou R$ 0,7146 por cota.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 453 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou junho/2023 operando 492 unidades hoteleiras em 23 hotéis.

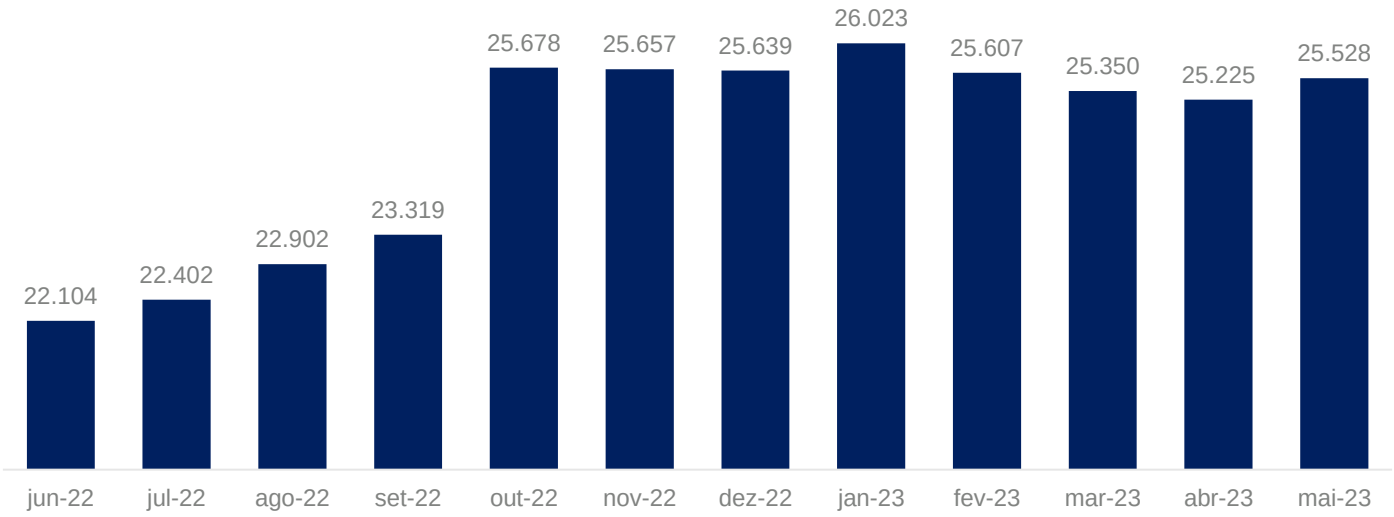
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 33,9% ou 301% do CDI[1].



Evolução da base de cotistas

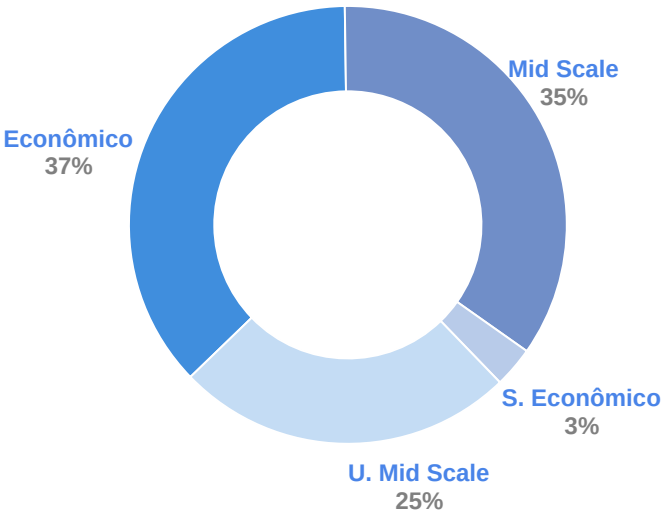
No período de 12 meses, o Fundo apresentou aumento de 11% no número de investidores.



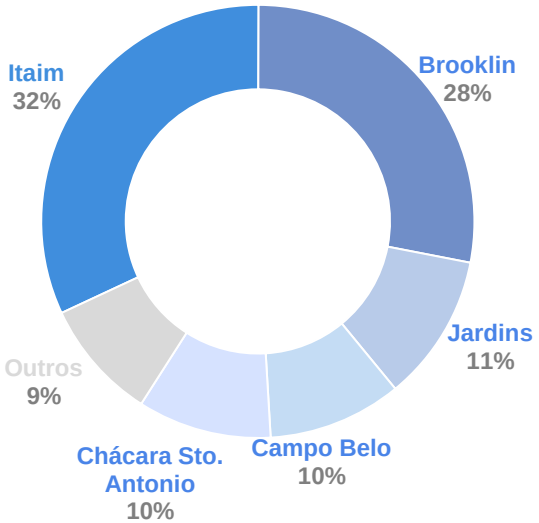
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

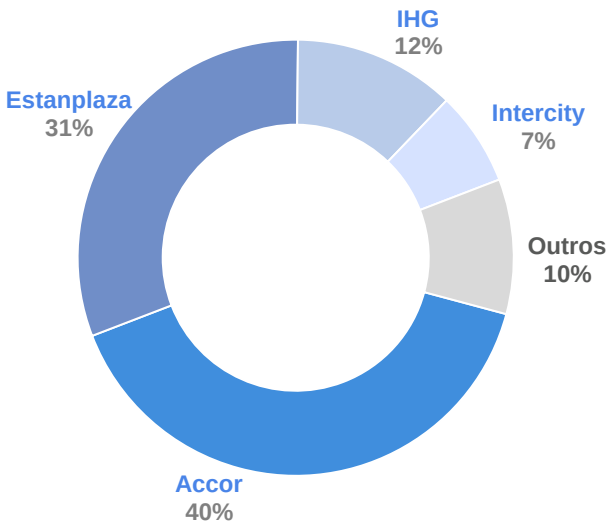
Quartos por Segmento



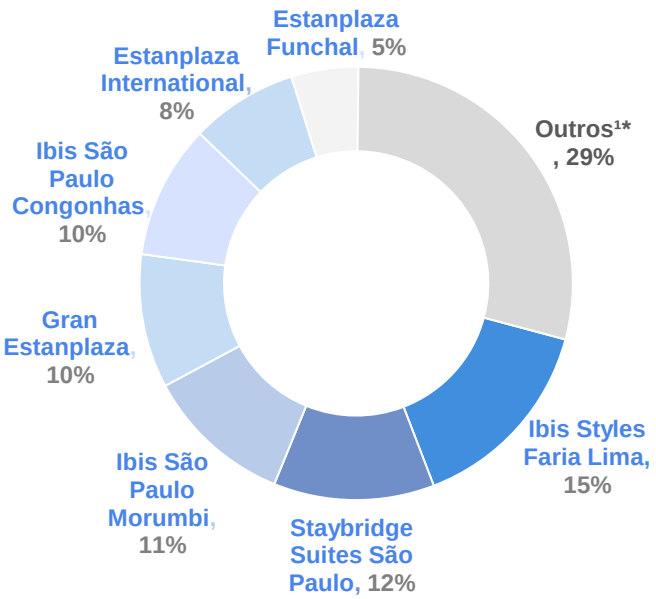
Quartos por Bairro



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

Tipologia
Upper
Mid Scale

Número de UHs
6

Conheça o imóvel
Reservas

Comfort Nova Paulista (23)

Localização
Vila Mariana

Tipologia
Econômico

Número de UHs
1

Conheça o imóvel
Reservas

Double Tree by Hilton São Paulo Itaim (22)

Localização
Itaim Bibi

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
2

Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Berrini (8)

Localização Brooklin

Tipologia Mid Scale

Número de UHs 20

Conheça o imóvel Reservas

Estanplaza Funchal (7)

Localização Vila Olímpia

Tipologia Mid Scale

Número de UHs 25

Conheça o imóvel Reservas

Estanplaza Ibirapuera (9)

Localização Moema

Tipologia Mid Scale

Número de UHs **13**

Conheça o imóvel Reservas

Estanplaza International (5)

Localização
Chácara Sto. Antonio

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
40

Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Nações Unidas (18)

Localização
Brooklin

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
5

Conheça o imóvel
Reservas

Gran Estanplaza (4)

Localização
Brooklin

Tipologia
Upper Mid Scale

Número de UHs
51

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Jardins (12)

Localização
Jardins

Tipologia
Super Econômico

Número de UHs
10

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Paulista (10)

Localização
Consolação

Tipologia
Super Econômico

Número de UHs
6

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Congonhas (24)

Localização
Campo Belo

Tipologia
Econômico

Número de UHs
50

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Morumbi (3)

Localização
Brooklin

Tipologia
Econômico

Número de UHs
56

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Paulista (20)

Localização
Jardins

Tipologia
Econômico

Número de UHs
5

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Styles Faria Lima (1)

Localização
Itaim Bibi

Tipologia
Econômico

Número de UHs
74

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

Intercity Paulista (7)

Localização
Jardins

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
21

Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Premium Ibirapuera (21)

Localização
Moema

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
4

Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Premium Nações Unidas (13)

Localização
Chácara Sto. Antonio

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
9

Conheça o imóvel
Reservas

Meliá Jardim Europa (19)

Localização
Itaim Bibi

Tipologia
Upper Mid Scale

Número de UHs
3

Conheça o imóvel
Reservas

Park Inn by Radisson Berrini (17)

Localização
Brooklin

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
6

Conheça o imóvel
Reservas

Staybridge Suites São Paulo (2)

Localização
Itaim Bibi

Tipologia
Upper
Mid Scale

Número de UHs
56

Conheça o imóvel
Reservas

Wyndham Berrini (15)

Localização
Berrini

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
9

Conheça o imóvel
Reservas

Wyndham São Paulo Paulista (11)

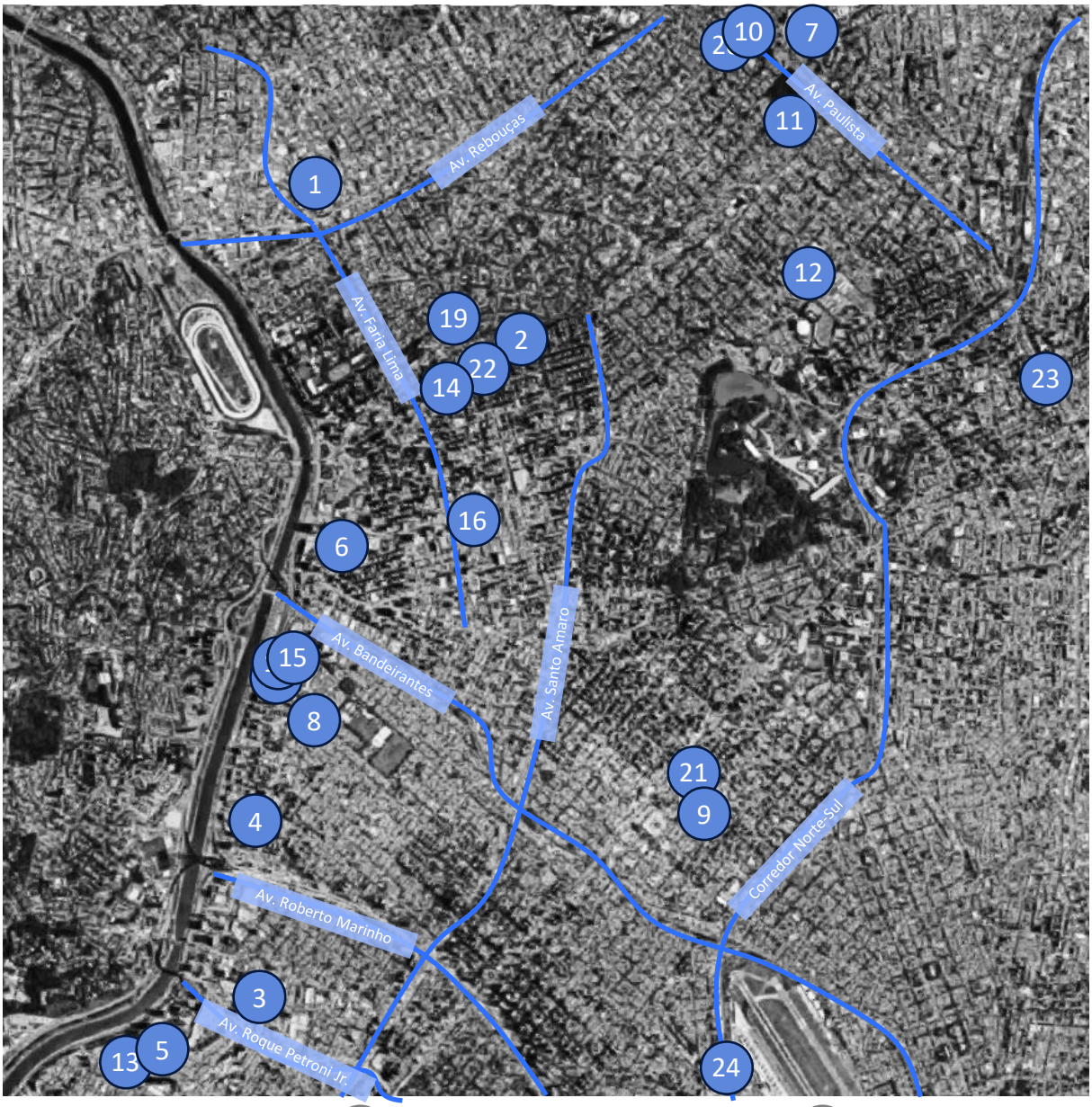
Localização
Jardins

Tipologia
Mid Scale

Número de UHs
10

Conheça o imóvel
Reservas

São Paulo/SP



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

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, 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 maio de 2023, foram realizadas as publicações:

31/05/2023 – Distribuição de Rendimentos (R$ 1,74 por cota)	**Acesse**
15/05/2023 – Informe Trimestral Estruturado	**Acesse**
15/05/2023 – Informe Mensal Estruturado	**Acesse**
05/05/2023 – Carta Consulta (Aprovação das demosntrações financeiras)	**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 Media

RevPar: Taxa de Ocupação multiplacada 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