



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Novembro 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\$)
194,9 (Contábil) 266,3 (B3)	129,55 (Contábil) 177,00 (B3)	34,3% (Contábil) 25,1% (B3)	3,70	61,0%	335,02

Prezado investidor,

No Brasil, o cenário inflacionário se mostrou positivo, principalmente devido à métricas estruturais. Em novembro, o IPCA apresentou uma inflação de 0,28% em relação ao mês anterior (totalizando 4,68% nos últimos 12 meses), próximo às expectativas de mercado (0,29% a.m.). A aceleração em comparação com outubro foi impulsionada, principalmente, pela inflação de alimentos em casa e, em menor medida, pelos serviços. O mercado prevê uma inflação de 4,5% para o encerramento do ano, dentro da faixa da meta. Prevendo um cenário de inflação mais favorável, espera-se que o Banco Central conclua o ciclo de corte, mantendo a Selic mais próxima de 9% até o final de 2024. É relevante mencionar que, no início de novembro, o Copom ajustou a Selic para 12,25% ao ano, refletindo a postura da autoridade monetária diante do cenário econômico vigente. Diante do cenário mais favorável, o mercado precifica a taxa terminal da Selic em cerca de 9%.

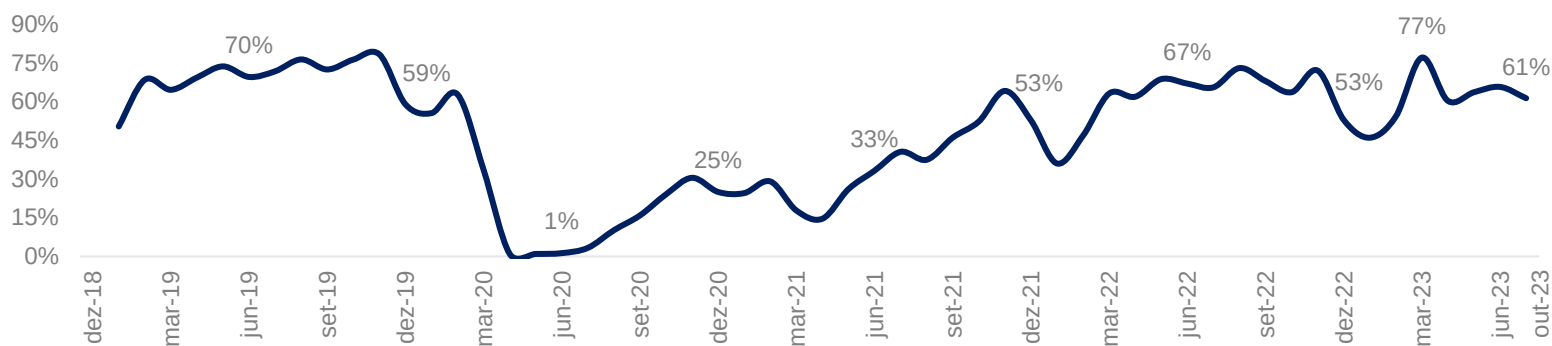
No terceiro trimestre, o PIB cresceu 0,1%, superando a previsão de uma queda de 0,3%. O consumo das famílias aumentou 1,1%, enquanto os serviços tiveram um acréscimo de 0,6%. No entanto, a taxa de investimento caiu pelo quarto trimestre consecutivo, atingindo 16,3% do PIB, o menor desde o segundo trimestre de 2020. Após debates sobre um possível ajuste na meta fiscal de 2024, o governo manteve um déficit de 0% do PIB. Apesar da meta ser desafiadora, a avaliação do mercado sobre as medidas tomadas pelo ministro da Fazenda para melhoria das contas públicas possui perspectiva positiva.

O mês de novembro foi marcado por uma reversão do movimento de alta na taxa de juros dos EUA. Após a abertura das curvas de juros globais devido às mudanças nos juros americanos, observamos uma reversão parcial em novembro, beneficiando os ativos de risco. Isso se deu por dados mais positivos sobre a inflação e sinais de desaceleração na atividade e no mercado de trabalho dos EUA. Essa perspectiva corrobora análise de que o Fed pode ter encerrado seu ciclo de aperto monetário. A inflação nos EUA ficou abaixo das expectativas em outubro, revertendo preocupações anteriores. Os indicadores de mercado de trabalho desapontaram, e a taxa de desemprego subiu para 3,9%, em comparação com 3,4% em abril de 2023. Diante disso, o Fed adotou uma postura mais cautelosa, afirmando que a taxa de juros permanecerá restritiva até que haja confiança na convergência da inflação para a meta. Assim, o Fed não descartou a possibilidade de cortes de juros, mudando o foco da discussão para o momento do início desse ciclo. É esperado que o início do corte das taxas de juros nos EUA se inicie em meados de 2024, com 25bps por reunião, de forma que o mercado precifica atualmente uma taxa terminal por volta de 2,5% (vs 5,5% atualmente).

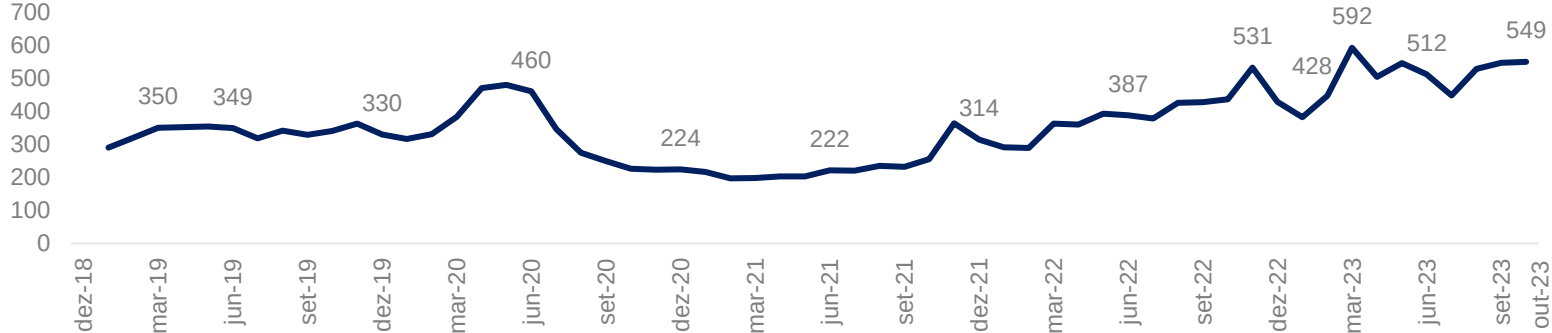
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

DESEMPENHO HOTELEIRO

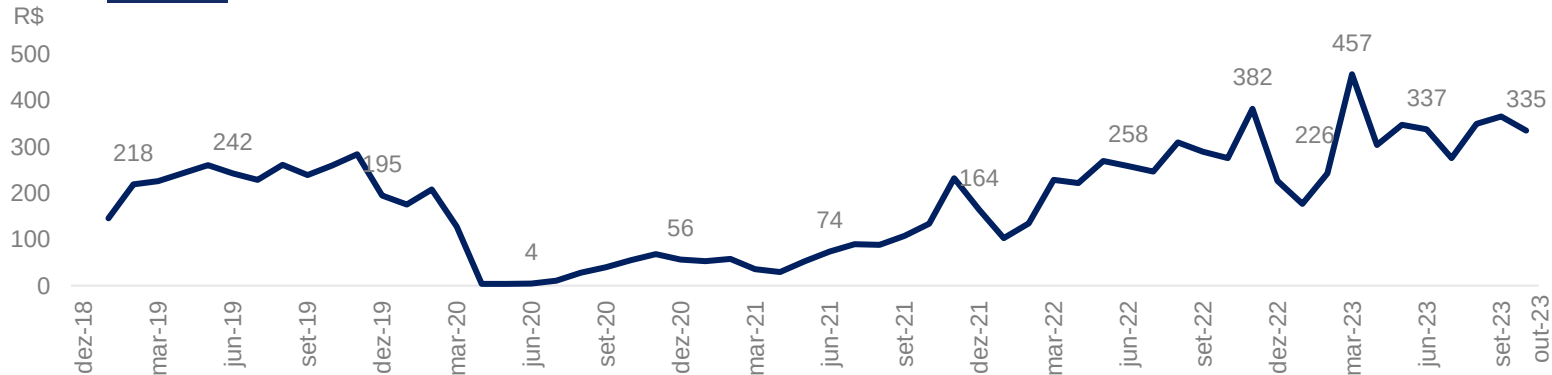
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹

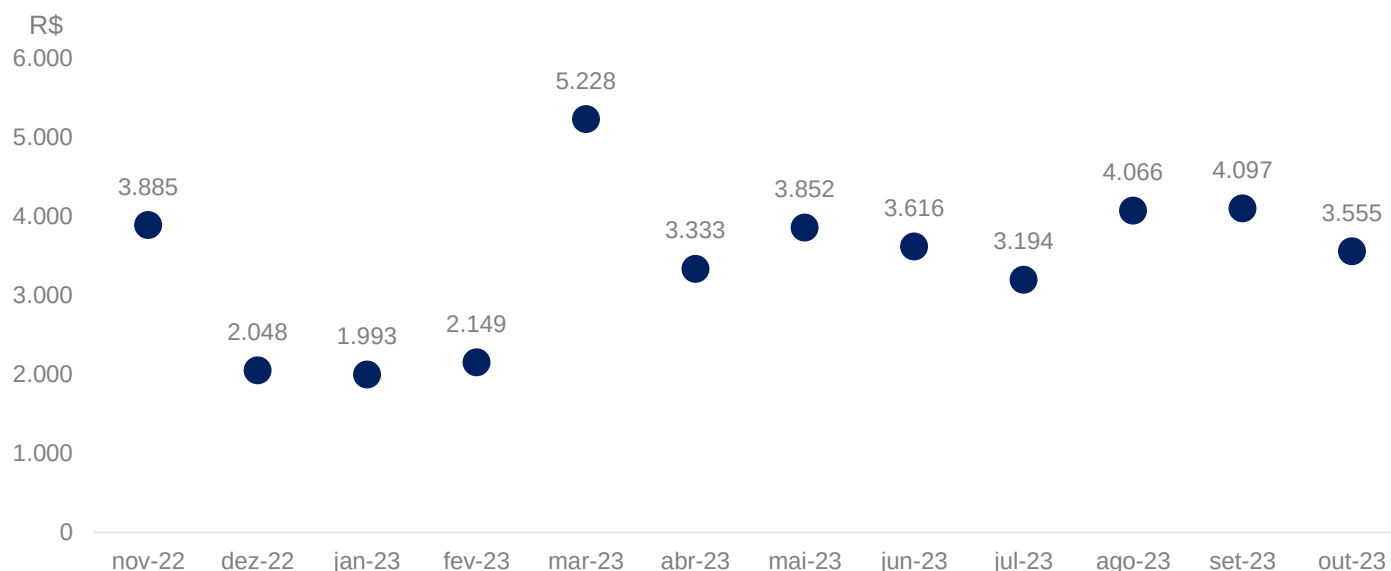


RevPar¹



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 Fundo nos últimos doze meses. A receita de aluguéis apurada em outubro de 2023 apresentou um aumento de 47,9% em comparação com o realizado em julho de 2019, em valores nominais e antes da pandemia de COVID 19. A cidade de São Paulo durante o mês de outubro teve impacto do feriado de 12 de outubro, conhecido também como 'Semana do Saco Cheio', pois em muitas escolas e universidades a semana é de folga e isso acaba impactando negativamente a demanda, além do fato que São Paulo não contou com eventos que impactassem consideravelmente a cidade.

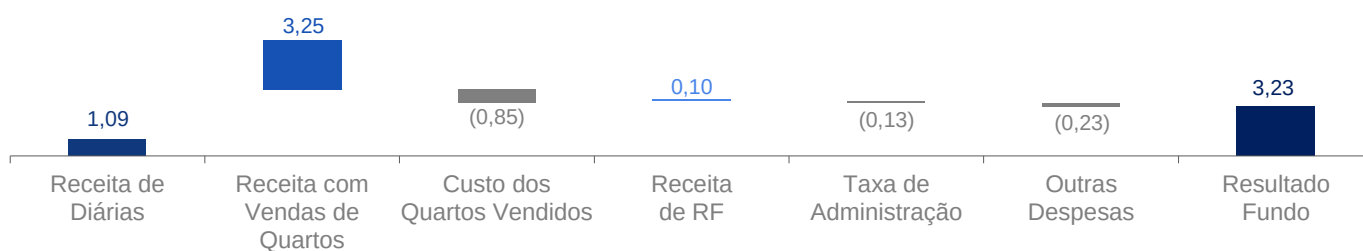
Em relação aos indicadores operacionais, o HTMX11 apresentou ocupação de 61,0% e diária média de R\$ 548,88. Por consequência, o Fundo atingiu a RevPar de R\$ 335,02.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	12M
Receita de diárias	1.963	1.816	1.625	2.001	1.958	1.645	20.803
Receita com vendas de quartos	1.544	1.685	2.270	8.820	4.255	4.890	25.624
Custo dos quartos vendidos	(424)	(440)	(652)	(2.311)	(1.347)	(1.273)	(7.034)
Receita de renda fixa	79	77	97	118	154	144	1.027
Total Receitas	3.162	3.138	3.340	8.628	5.020	5.406	40.420
Total Despesas	(326)	(321)	(333)	(868)	(528)	(544)	(4.329)
Lucro Líquido	2.836	2.817	3.007	7.760	4.492	4.862	36.091
Lucro Líquido por cota	1,88	1,87	2,00	5,16	2,99	3,23	23,99
Lucro distribuído por cota¹	1,88	1,87	2,02	2,85	3,70	3,70	22,92

Decomposição do resultado de novembro (reais por cota)



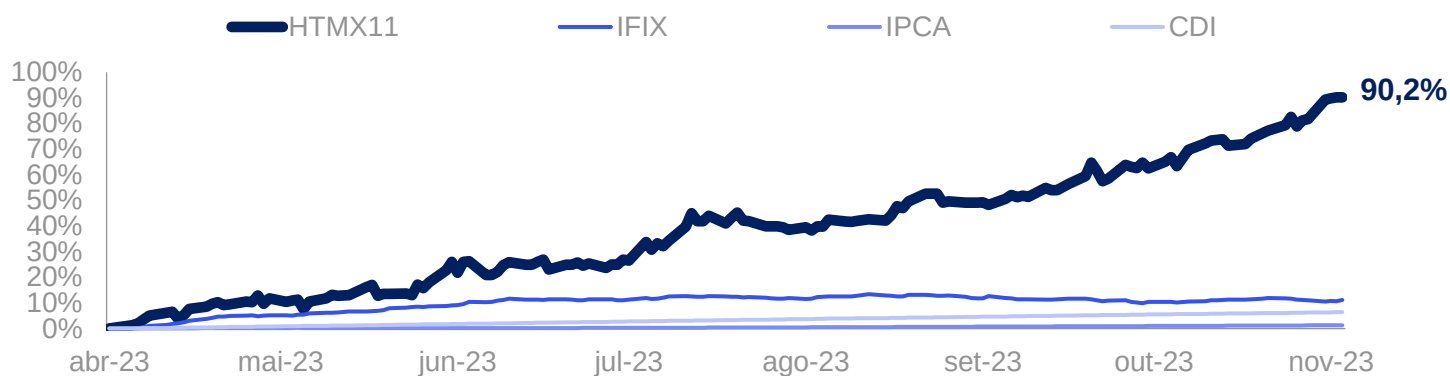
Durante novembro, nove unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 3.617.124, que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 3.259.872 ou R\$ 2,1670 por cota

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 493 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou dezembro/2023 operando 452 unidades hoteleiras em 22 hotéis.

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

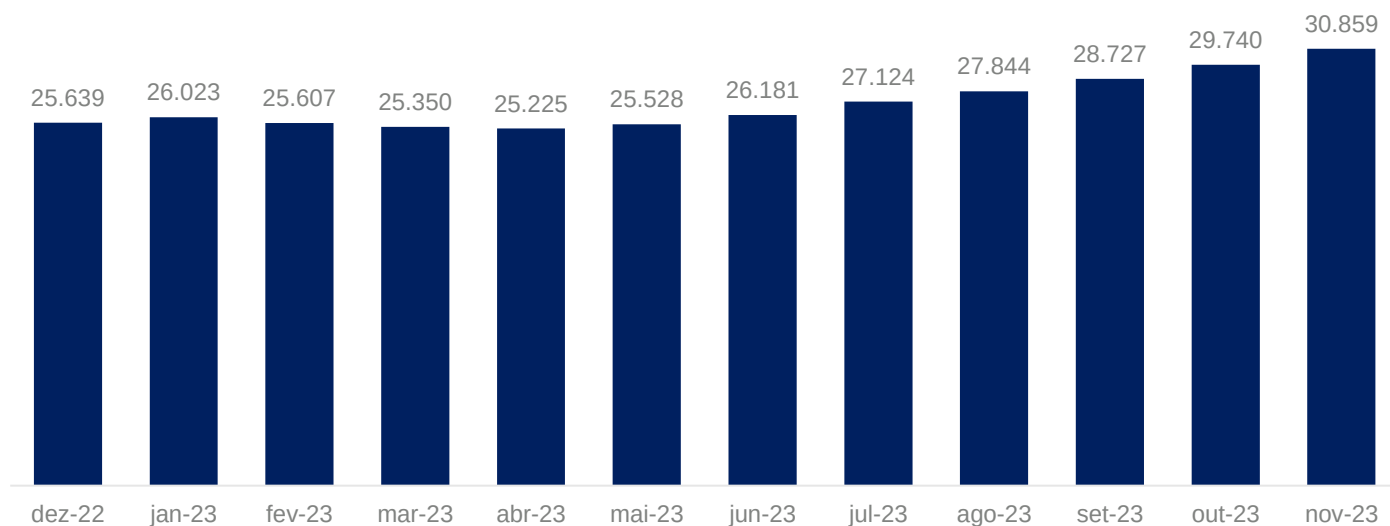
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 90,2%



Evolução da base de cotistas

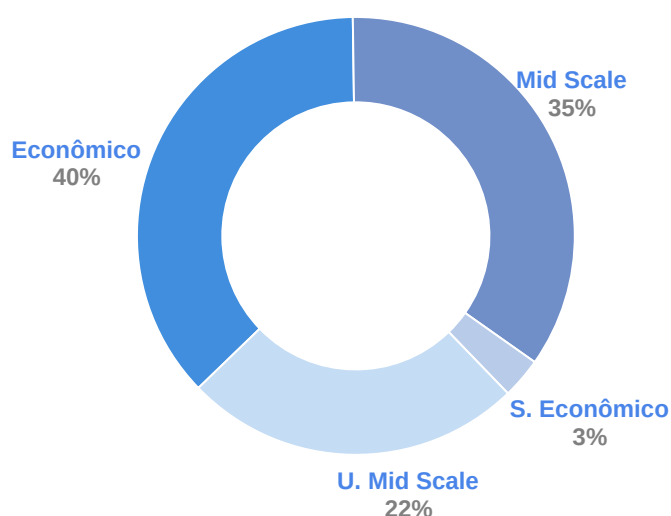
No período de 12 meses, o Fundo apresentou aumento de 20% no número de investidores.



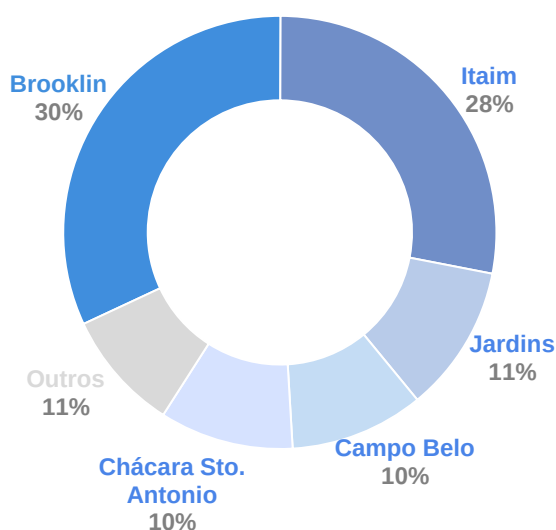
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

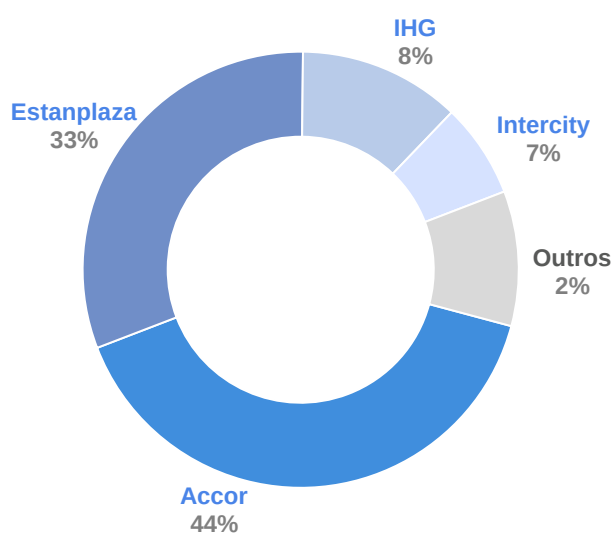
Quartos por Segmento



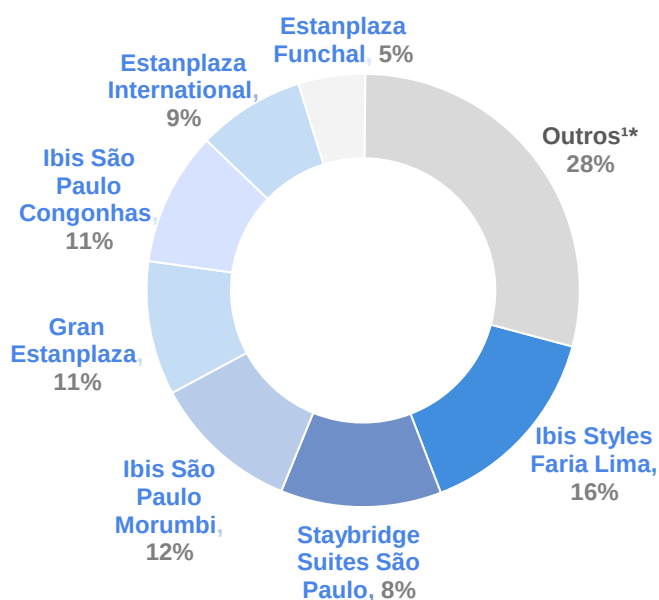
Quartos por Bairro



Quartos por Administradora

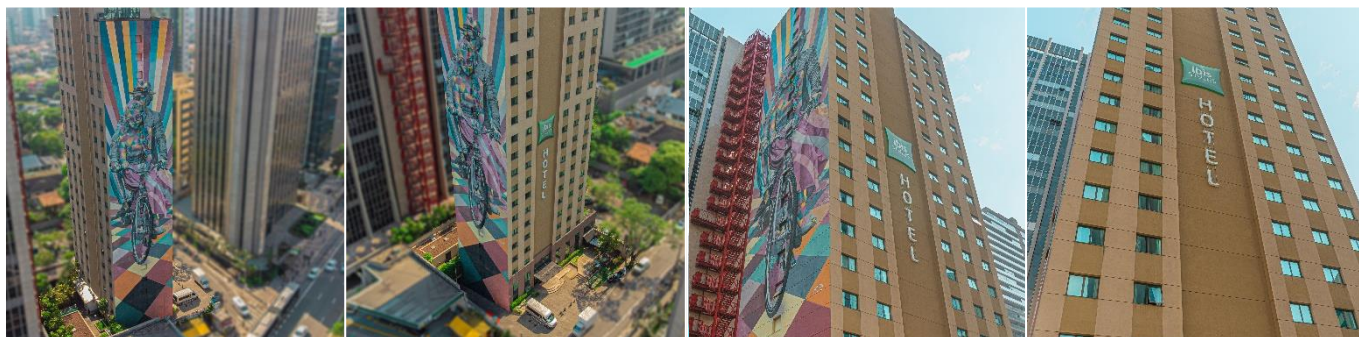


Quartos por ativo



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

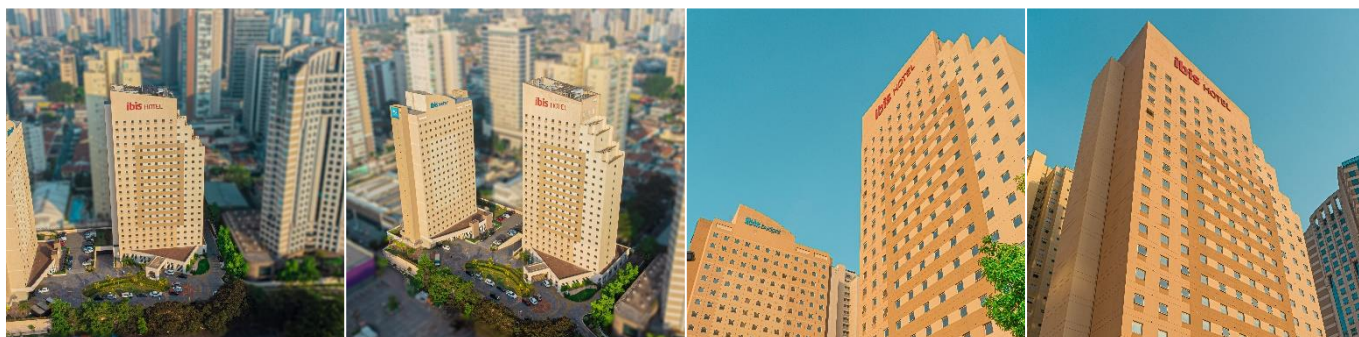


Número de UHs
74



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
36



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

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

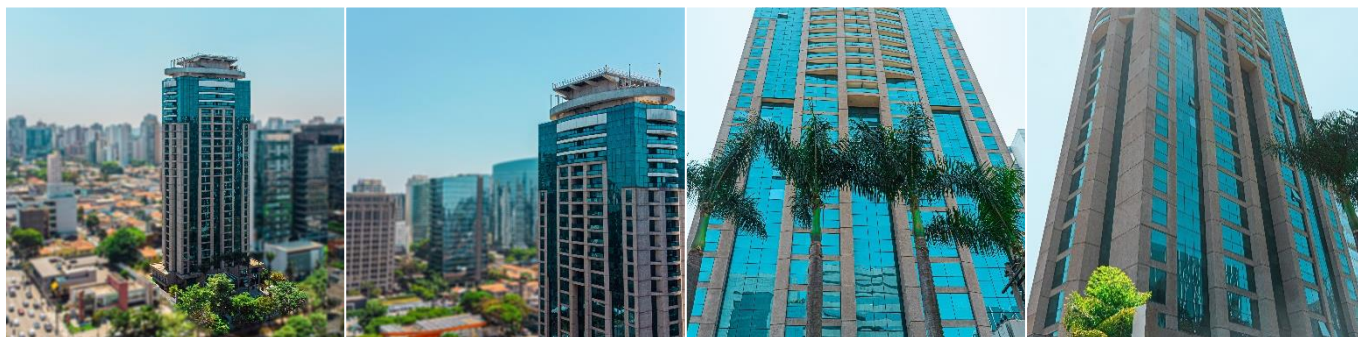


Número de UHs
4



Conheça o imóvel
Reservas

Blue Tree Faria Lima (16)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Upper Mid Scale

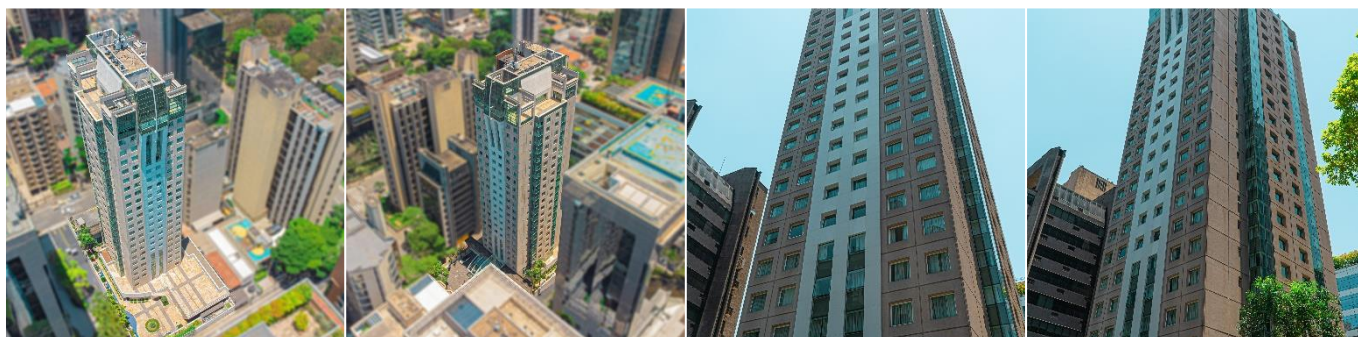


Número de UHs
8



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

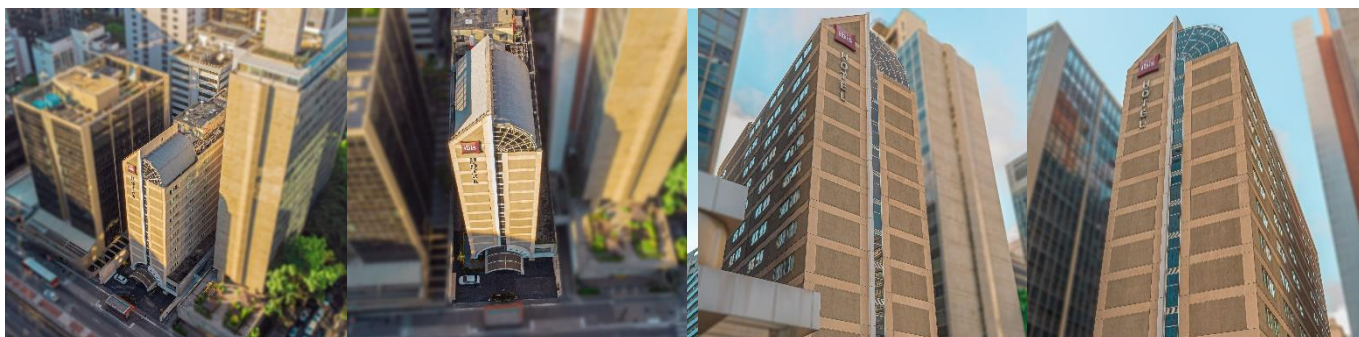


Número de UHs
5



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 novembro de 2023, foram realizadas as publicações:

30/11/2023 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 3,70 por cota)

[Acesse](#)

16/11/2023 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

14/11/2023 – Informe Trimestral 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

