Hotel Maxinvest
HTMX11

FII BTG Pactual Hotel Maxinvest

HTMX11

Relatório Gerencial

Abril 2024

Sumário

03 Comentário do gestor

04 Desempenho hoteleiro

06 Resultados financeiros

08 Portfólio do fundo

17 Perfil do fundo

18 Publicações do mês

19 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)	Rendimento (R$ Cota)	Ocupação Média (%)	RevPar[1] (R$)
209,5 (Contábil) **266,1** (B3)	**139,26** (Contábil) **176,89** (B3)	**18,8%** (Contábil) **14,8%** (B3)	**2,19**	**62,4%**	**371,07**

Prezado investidor,

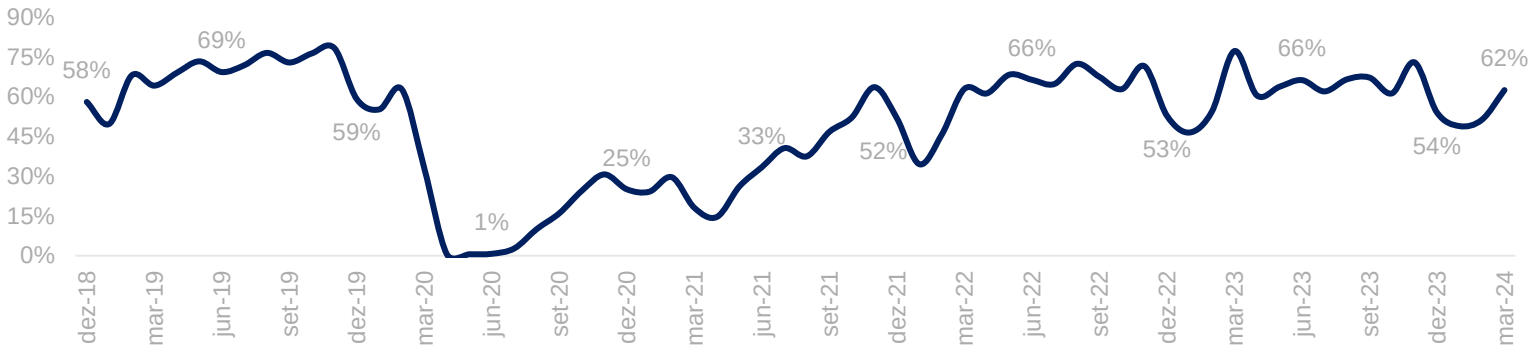
Ao longo do ano, temos observado um cenário global mais adverso a ativos de risco no geral, com dados de inflação e atividade mais resilientes que o previsto, especialmente, na economia americana. No mês de abril, tal movimento se acentuou com o último print de inflação nos Estados Unidos vindo acima do esperado, fazendo com que o mercado passasse a questionar a viabilidade do FED iniciar um ciclo de cortes de juros ainda este ano.

No Brasil, o mal-estar externo foi agravado pela revisão das metas fiscais dos próximos anos para alvos menos ambiciosos, além de dados de mercado de trabalho mais resilientes. Em meio a uma depreciação do Real contra o Dólar e uma piora da expectativa de inflação para o ano de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) apresentou uma desaceleração no ritmo de cortes da Selic (de 50bps, apresentado em seis reuniões consecutivas, para 25bps). O Copom destacou que o cenário global e doméstico requerem maior cautela e, por isso, a taxa de juros terminal deverá ser mais alta que o previsto anteriormente. Em relação ao fiscal, o governo alterou a meta para 2025, de um superávit de 0,5% do PIB para 0% do PIB. No entanto, o governo ganhou uma liminar no STF para poder reonerar a folha de pagamentos de 17 setores, o que deve gerar um ganho de arrecadação se mantida. A Receita Federal, inclusive, indicou que a medida já vale para abril.

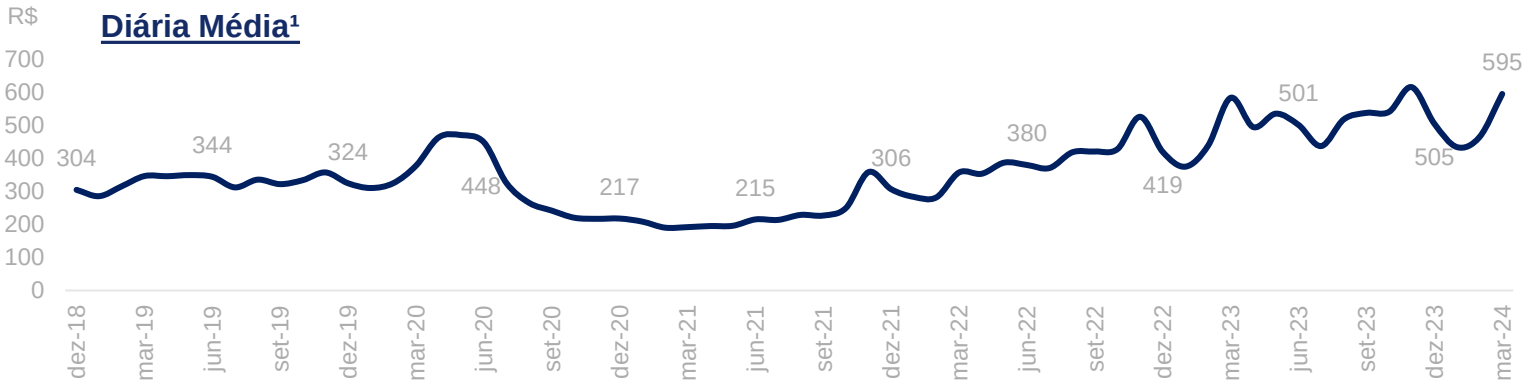
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

DESEMPENHO HOTELEIRO

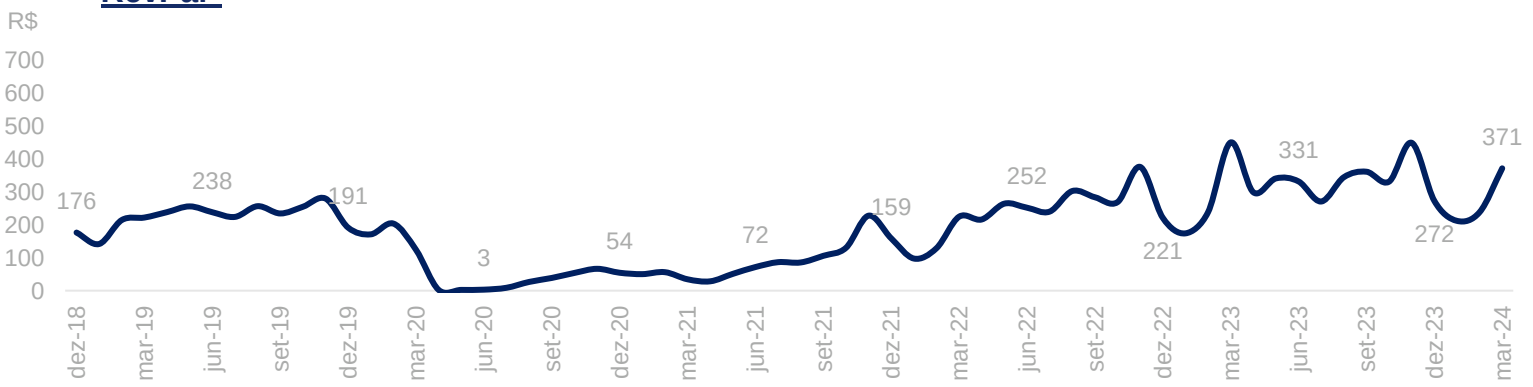
Taxa de Ocupação[1]



Diária Média[1]

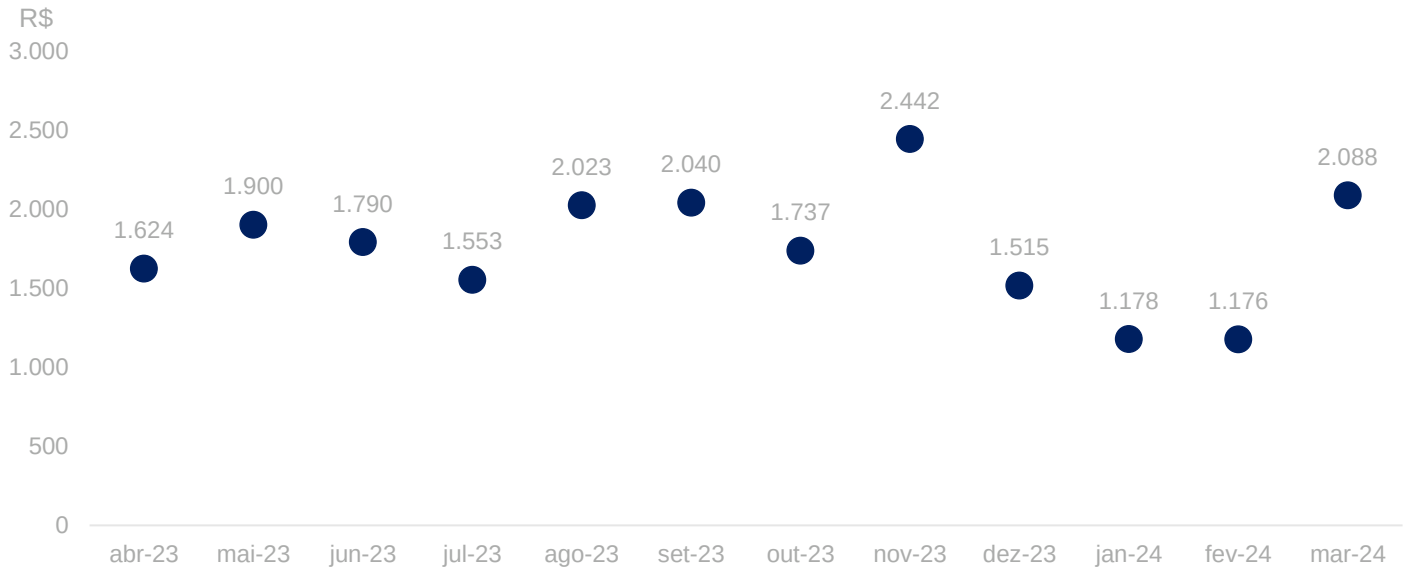


RevPar[1]



[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 apresenta a renda média distribuída pelos quartos que integram a carteira do FII Hotel Maxinvest nos últimos treze meses. A distribuição média de aluguéis apresentou uma redução de 19,2% entre os meses março de 2024 e de 2023.

O resultado de março de 2024 está em linha com os orçamentos das administradoras hoteleiras e a redução na distribuição é justificada pela movimentação atípia e pontual em março de 2023. A banda inglesa Coldplay realizou 6 shows na cidade de São Paulo durante os finais de semana e os eventos resultaram em um aumento da RevPar (R$ 449,59 – o maior ponto nos últimos 5 anos).

Em relação ao calendário de eventos de março de 2024, as feiras Intermodal e Expo Revestir se destacaram. Na segunda metade do mês, período em que as feiras ocorreram, os indicadores de ocupação e de diária média foram alavancados. Como resultado, a distribuição média por quarto foi de R$ 2.088, 18,9% acima da média dos últimos doze meses.

Em relação aos indicadores operacionais, o fundo apresentou ocupação de 62,4%, diária média de R$ 594,55 e RevPar equivalente a R$ 371,07.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R$ mil)	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	12M
Receita de diárias	1.645	2.246	1.376	1.061	1.052	1.844	20.306
Lucro com vendas de quartos	3.617	1.050	-	3.331	1.972	1.687	24.358
Receita de renda fixa	144	124	126	112	112	114	1.328
Total Receitas	5.406	3.420	1.502	4.504	3.136	3.645	45.992
Total Despesas	(544)	(219)	(204)	(579)	(636)	(196)	(3.232)
Lucro Líquido	**4.862**	**3.201**	**1.298**	**3.925**	**2.500**	**3.449**	**42.760**
Lucro Líquido por cota	**3,23**	**2,13**	**0,86**	**2,6**	**1,66**	**2,29**	**28,42**
Lucro distribuído por cota[1]	**3,70**	**3,25**	**0,86**	**2,60**	**1,66**	**2,19**	**28,33**

Decomposição do resultado no mês (reais por cota)

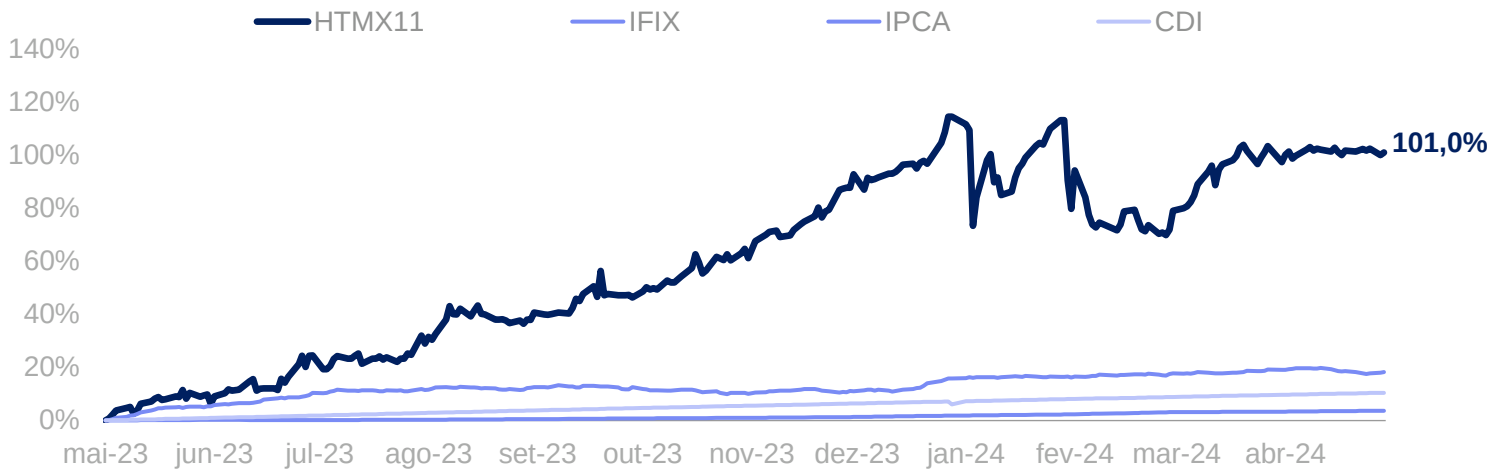
Durante o mês, 2 unidades hoteleira foram vendidas.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 514 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do HTMX11 encerrou o mês operando 431 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

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

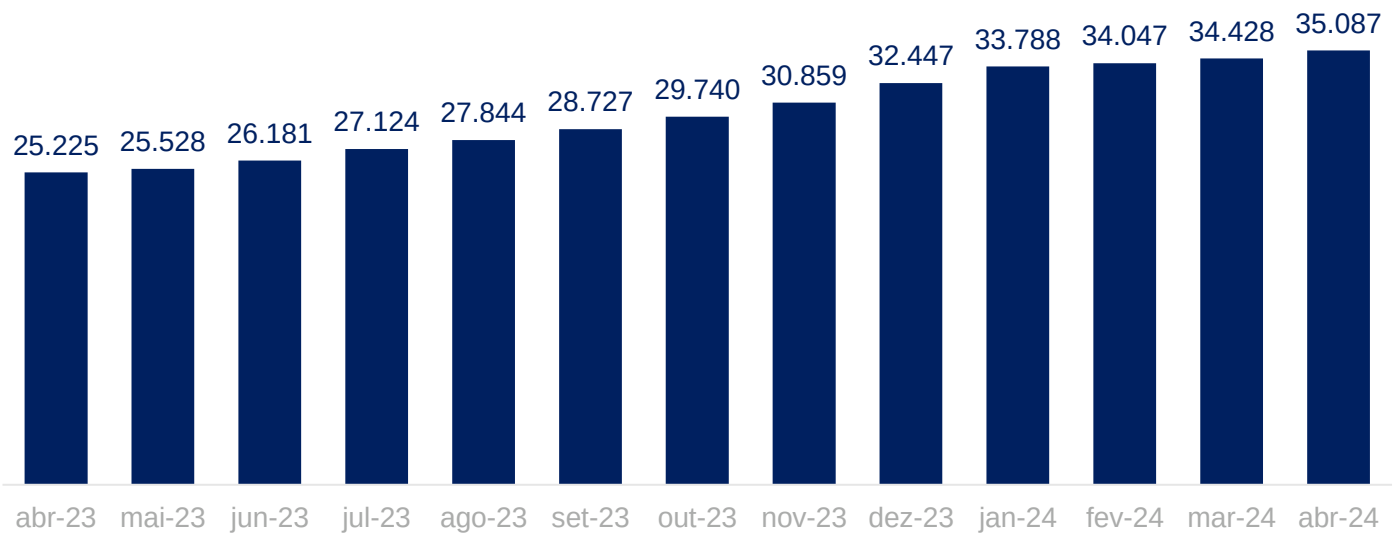
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 101,0%



Evolução da base de cotistas

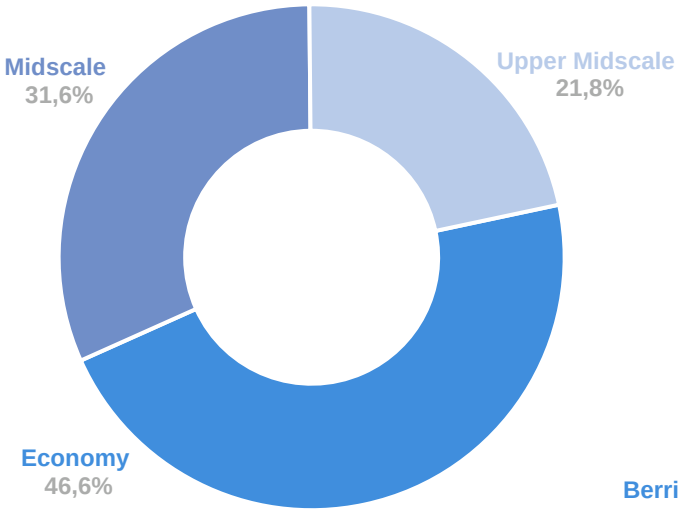
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 39% no número de investidores.



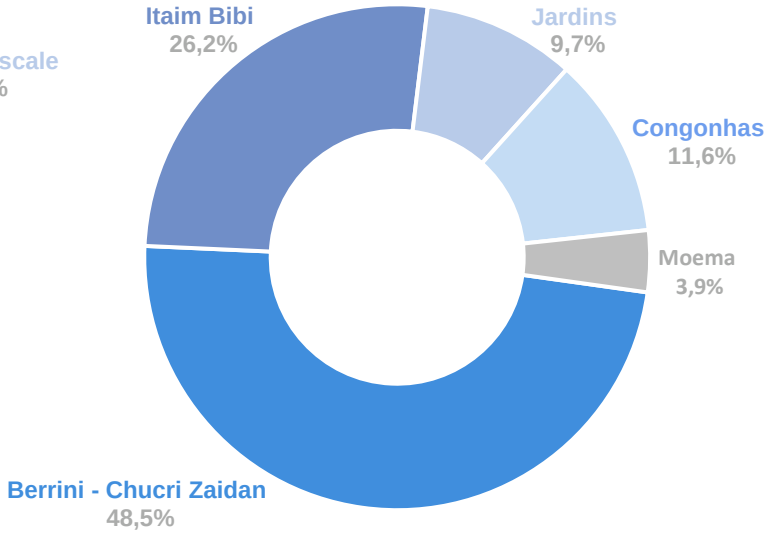
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

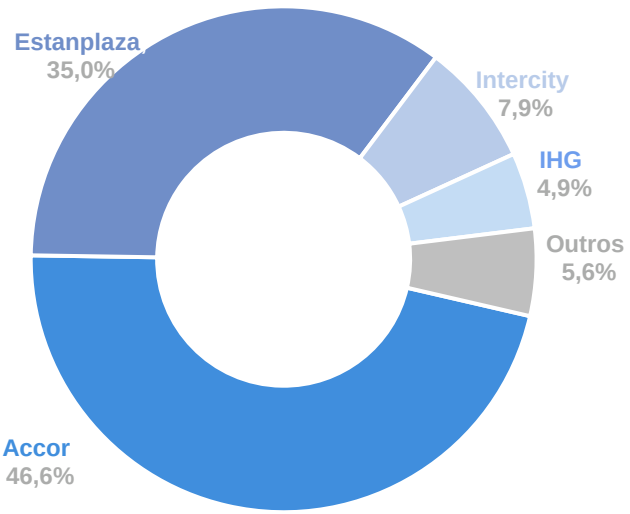
Quartos por Segmento



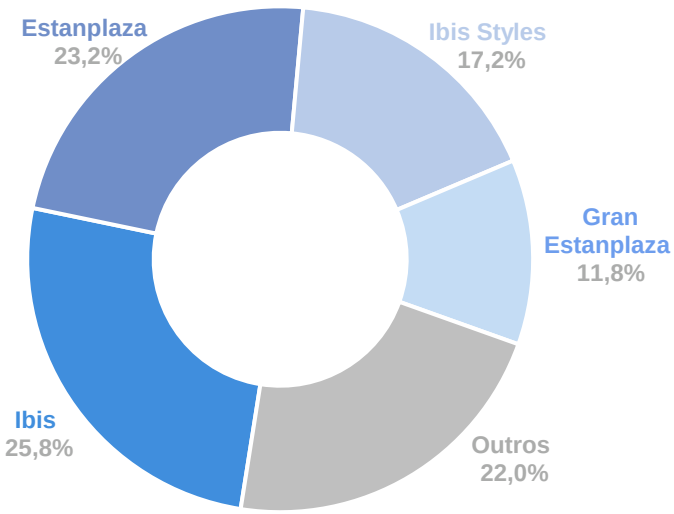
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Notas: (1) Conjunto de hotéis que representam, individualmente, menos de 5% do total de quartos da carteira.

Ibis Styles Faria Lima (1)

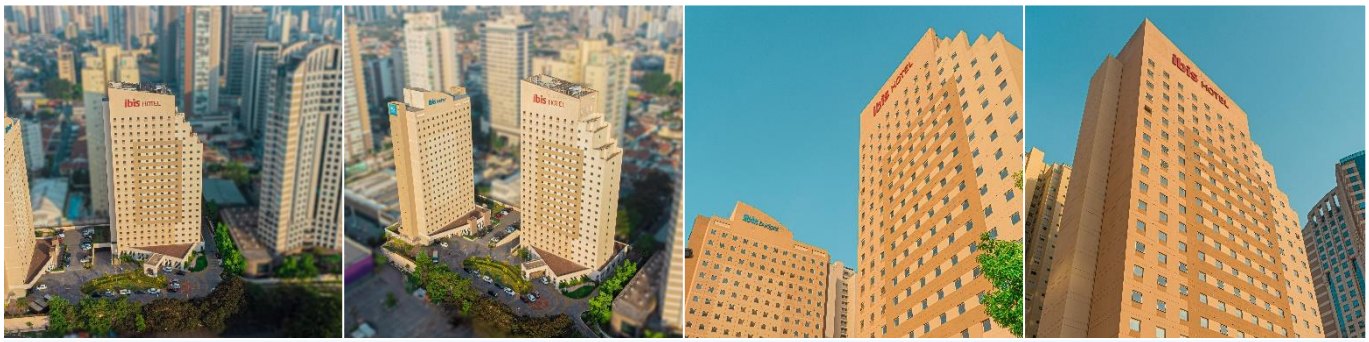
Localização
Itaim Bibi

Tipologia
Economy

Número de UHs
74

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Morumbi (2)



Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Economy

Número de UHs
56

Conheça o imóvel
Reservas

Gran Estanplaza (3)

Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Upper Midscale

Número de UHs
51

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Congonhas (4)

Localização
Congonhas

Tipologia
Economy

Número de UHs
50

Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza International (5)

Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Midscale

Número de UHs
40

Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Funchal (6)

Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Midscale

Número de UHs
22

Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Paulista (7)

Localização
Jardins

Tipologia
Midscale

Número de UHs
21

Conheça o imóvel
Reservas

Staybridge Suites (8)

Localização
Itaim Bibi

Tipologia
Upper Midscale

Número de UHs
21

Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Berrini (9)

Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Midscale

Número de UHs
20

Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Ibirapuera (10)

Localização
Moema

Tipologia
Midscale

Número de UHs
13

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Jardins (11)

Localização
Jardins

Tipologia
Economy

Número de UHs
10

Conheça o imóvel
Reservas

Innside by Meliá São Paulo Iguatemi (12)

Localização
Itam Bibi

Tipologia
Midscale

Número de UHs
9

Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Premium Nações Unidas (13)

Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Upper Midscale

Número de UHs
9

Conheça o imóvel
Reservas

Blue Tree Faria Lima (14)

Localização
taim Bibi

Tipologia
Upper Midscale

Número de UHs
7

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Paulista (15)

Localização
Jardins

Tipologia
Economy

Número de UHs
6

Conheça o imóvel
Reservas

Park Inn by Radisson Berrini (16)

Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Midscale

Número de UHs
6

Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Nações Unidas (17)

Localização
Berrini – Chucri Zaidan

Tipologia
Midscale

Número de UHs
5

Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Paulista (18)

Localização
Jardins

Tipologia
Economy

Número de UHs
5

Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Premium Ibirapuera (19)

Localização
Moema

Tipologia
Upper Midscale

Número de UHs
4

Conheça o imóvel
Reservas

Meliá Jardim Europa (20)

Localização
Itam Bibi

Tipologia
Upper Midscale

Número de UHs
2

Conheça o imóvel
Reservas

São Paulo (SP)

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

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, 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 abril de 2024, foram realizadas as publicações:

30/04/2024 – Distribuição de Rendimentos (R$ 2,19 por cota)	**Acesse**
30/04/2024 – AGO (aprovação de contas do Fundo)	**Acesse**
16/04/2024 – Informe Trimestral Estruturado (reprocessamento)	**Acesse**
16/04/2024 – Informe Anual Estruturado (reprocessamento)	**Acesse**
10/04/2024 – Informe Mensal Estruturado (competência 03/2024)	**Acesse**
10/04/2024 – Informe Mensal Estruturado (reprocessamento competência 02/2024)	**Acesse**
10/04/2024 – Informe Mensal Estruturado (reprocessamento competência 01/2024)	**Acesse**
10/04/2024 – Informe Mensal Estruturado (reprocessamento competência 12/2023)	**Acesse**

A gestão informa que os reprocessamentos foram executados pelo administrador fiduciário em consequência do processo de auditoria externa das demonstrações financeiras do FII Hotel Maxinvest. Além disso, o administrador fiduciário esclarece que o ajuste no patrimônio do Fundo foi realizado devido à reavaliação com base em um laudo técnico.
A elaboração dos Laudos de Avaliação do Valor Justo dos imóveis que compõem a carteira do Fundo é realizada conforme as instruções normativas CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, artigo 39º, 44º § 2º, e CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, artigo 7º.

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