Hotel Maxinvest
HTMX11

# FII BTG Pactual Hotel Maxinvest

## HTMX11

**Relatório Gerencial**

Fevereiro 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 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$) |
|---|---|---|---|---|---|
| **221,4** (Contábil)<br>**232,2** (B3) | **147,20** (Contábil)<br>**154,36** (B3) | **21,2%** (Contábil)<br>**20,2%** (B3) | **2,60** | **53,8%** | **273,77** |

## Prezado investidor,

Apesar do aumento na taxa de inflação dos serviços e na média dos núcleos, análises do mercado apontam que o ponto mais alto da inflação foi registrado em fevereiro. É previsto que a média dos núcleos se aproxime da meta em abril.

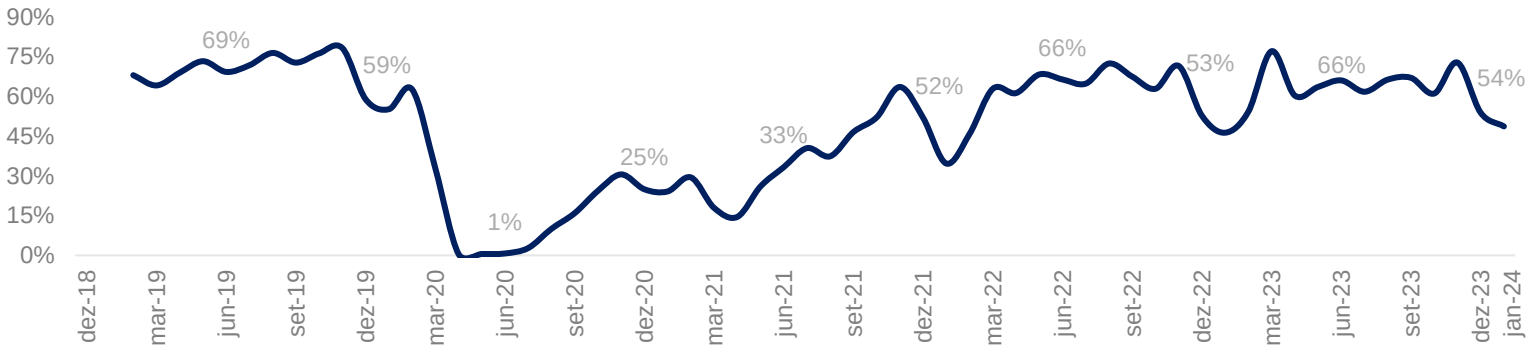
Em relação ao Banco Central, há expectativas de que o COPOM reavalie sua decisão de manter a redução de juros em 50 pontos-base nas próximas reuniões, o que poderia levar a uma diminuição do ritmo na reunião de junho. Contudo, devido à desaceleração da inflação, é provável que o BC mantenha o ritmo de redução pelo menos até junho. A projeção é que a taxa Selic final se estabilize em torno de 9%.

No âmbito fiscal, o aumento da receita no início do ano reduziu a possibilidade de uma mudança na meta fiscal a curto prazo, o que é positivo. A próxima oportunidade para uma possível alteração na meta seria em maio, com a divulgação da avaliação das receitas e despesas do segundo bimestre, ou então apenas no segundo semestre. O risco em relação ao consenso de um déficit de 0,8% do PIB para 2024 parece estar inclinado de forma favorável.

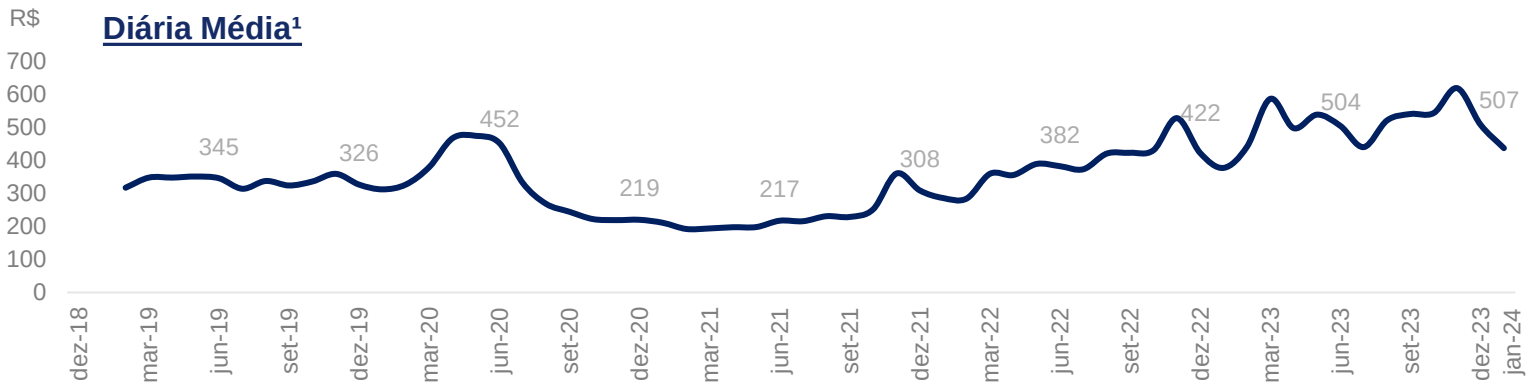
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

# DESEMPENHO HOTELEIRO

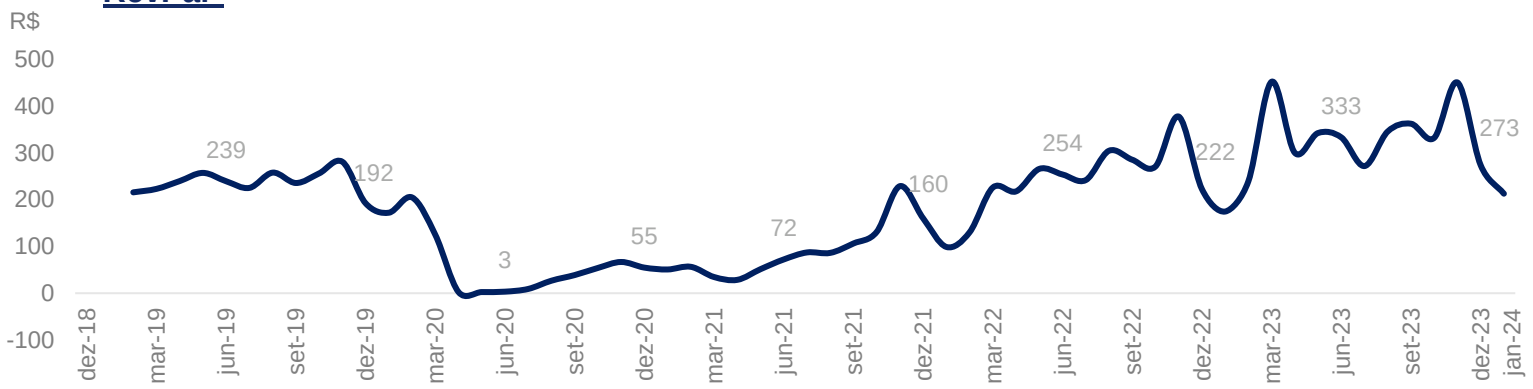
## Taxa de Ocupação[1]




## Diária Média[1]

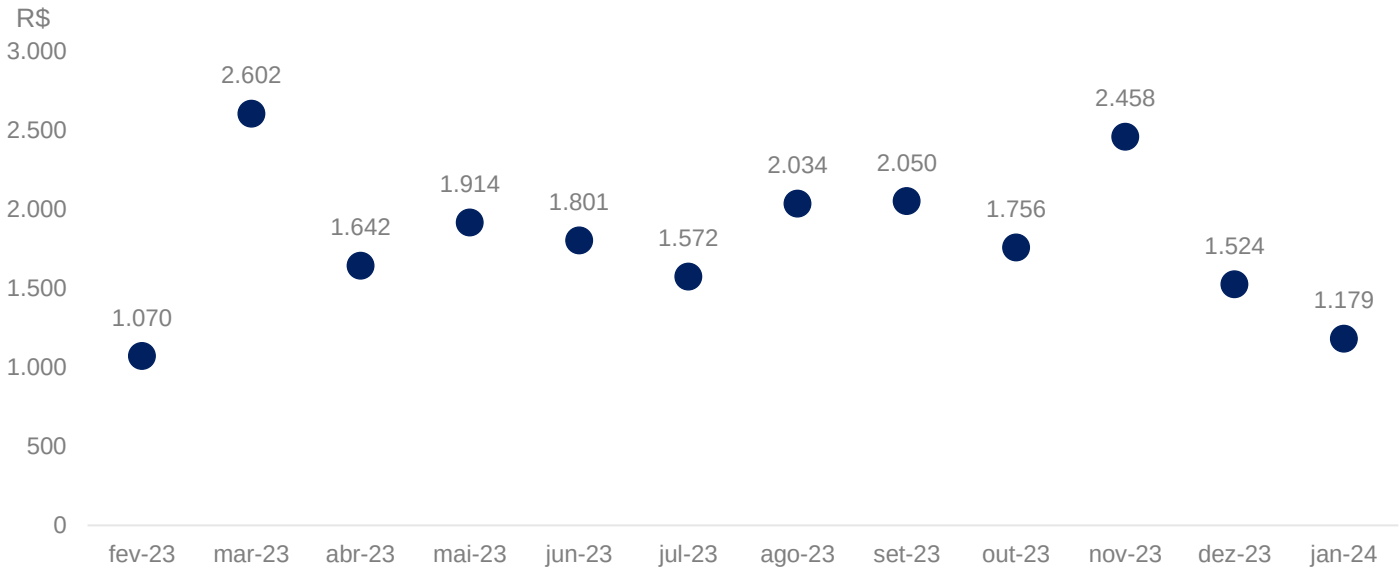



## RevPar[1]




[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 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 20,4%.

Durante o mês de janeiro, a cidade de São Paulo apresentou forte redução na demanda, com destaque na primeira 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 48,7% e diária média de R$ 436,37. Por consequência, o RevPar foi de R$ 212,53.

# RESULTADOS FINANCEIROS

## Demonstração do resultado do período

| Resultado HTMX11 (R$ mil) | Set-23 | Out-23 | Nov-23 | Dez-23 | Jan-24 | Fev-24 | 12M |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita de diárias** | 2.001 | 1.958 | 1.645 | 2.246 | 1.376 | 1.060 | 21.172 |
| **Lucro com vendas de quartos** | 6.509 | 2.908 | 3.617 | 1.050 | - | 3.331 | 21.131 |
| **Receita de renda fixa** | 118 | 154 | 144 | 124 | 126 | 112 | 1.207 |
| **Total Receitas** | 8.628 | 5.020 | 5.406 | 3.420 | 1.502 | 4.503 | 43.510 |
| | | | | | | | |
| **Total Despesas** | (868) | (528) | (544) | (219) | (204) | (579) | (2.895) |
| **Lucro Líquido** | **7.760** | **4.492** | **4.862** | **3.201** | **1.298** | **3.924** | **40.615** |
| **Lucro Líquido por cota** | **5,16** | **2,99** | **3,23** | **2,13** | **0,86** | **2,60** | **27,00** |
| | | | | | | | |
| **Lucro distribuído por cota[1]** | **2,85** | **3,70** | **3,70** | **3,25** | **0,86** | **2,60** | **27,00** |

## Decomposição do resultado no mês (reais por cota)

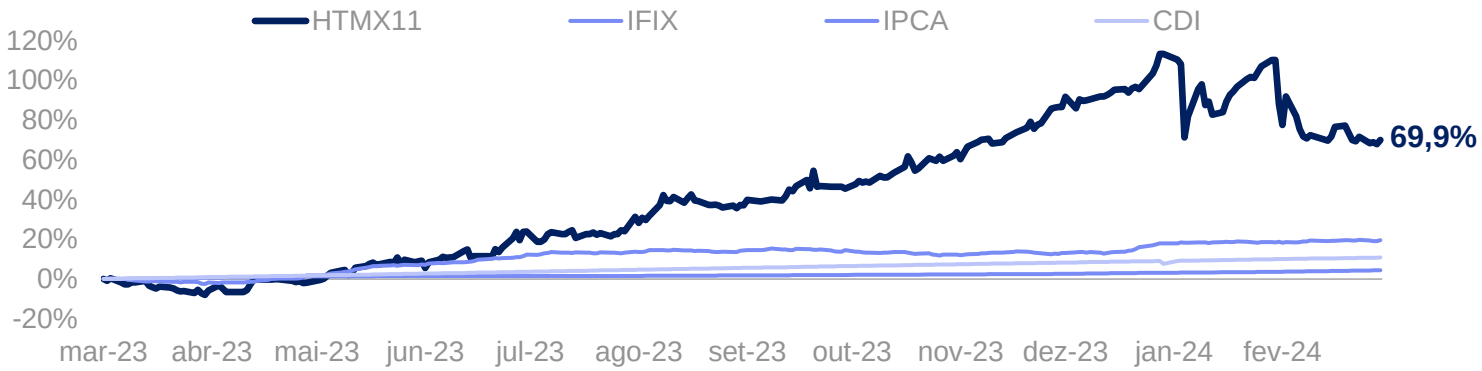
Durante o mês, 6 unidades hoteleira foram vendidas.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 502 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R$ 46,13 por cota amortizada. Em fevereiro de 2024, a carteira do HTMX11 encerrou operando 443 unidades hoteleiras em 22 hotéis.

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

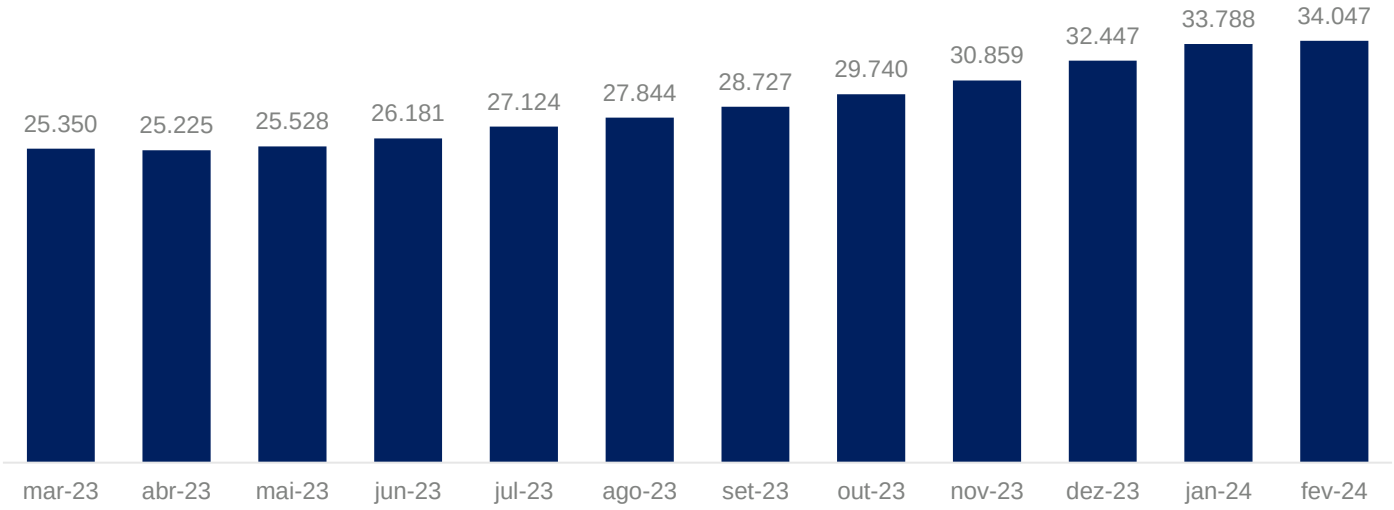
## Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 69,9%




## Evolução da base de cotistas

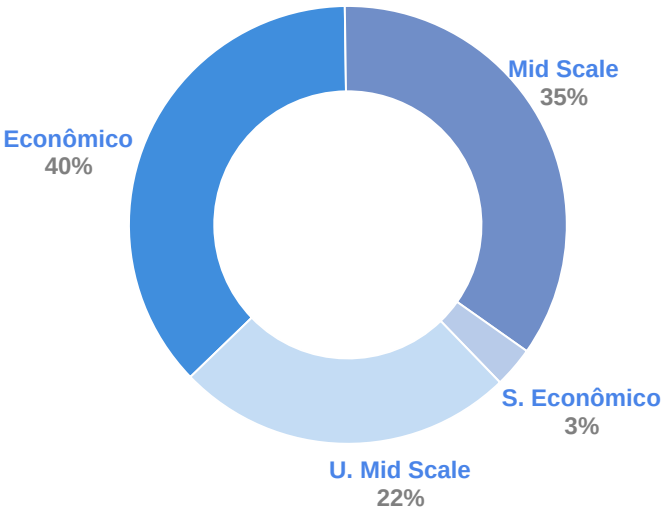
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 33% no número de investidores.



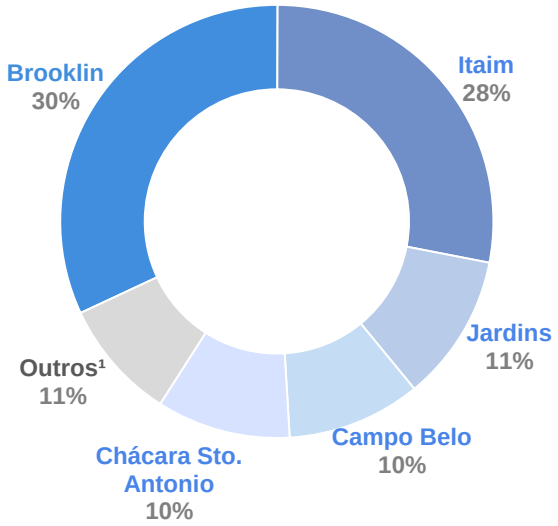

Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

# PORTFÓLIO DO FUNDO

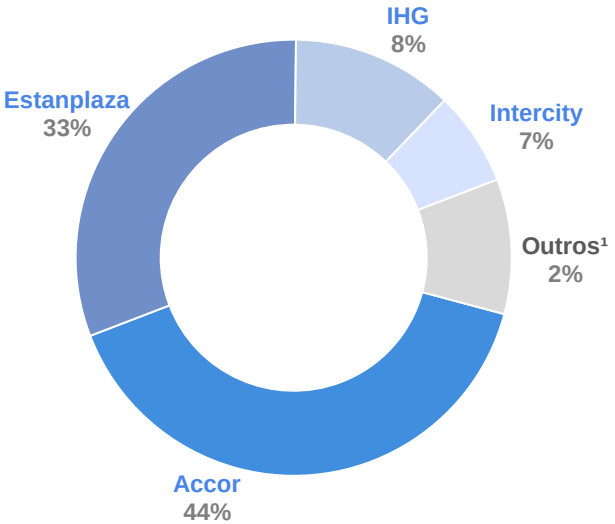
## Quartos por Segmento



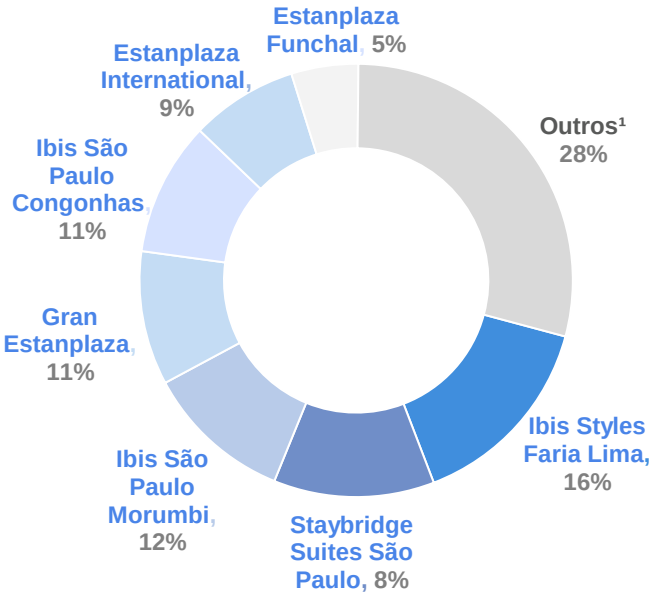

## Quartos por Bairro




## 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)

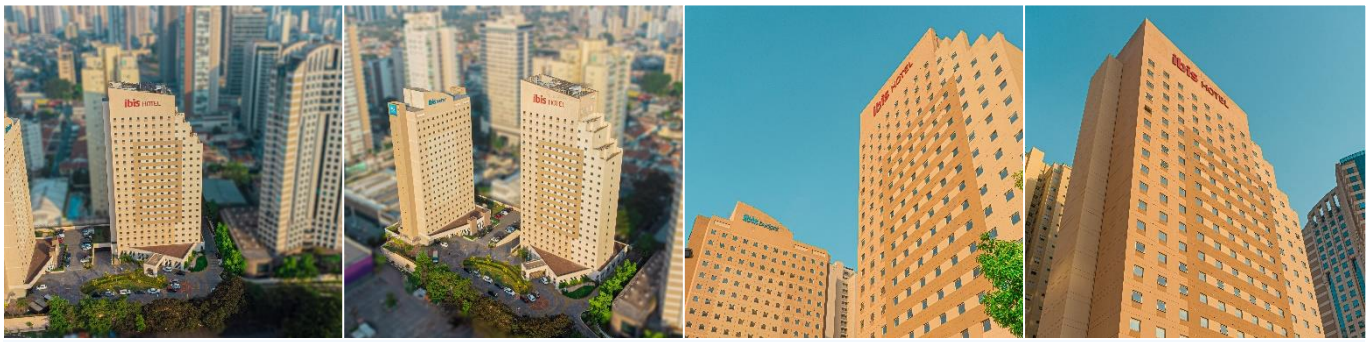
**Localização**
Itaim Bibi

**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**
**28**

**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 International (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**
1

**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)

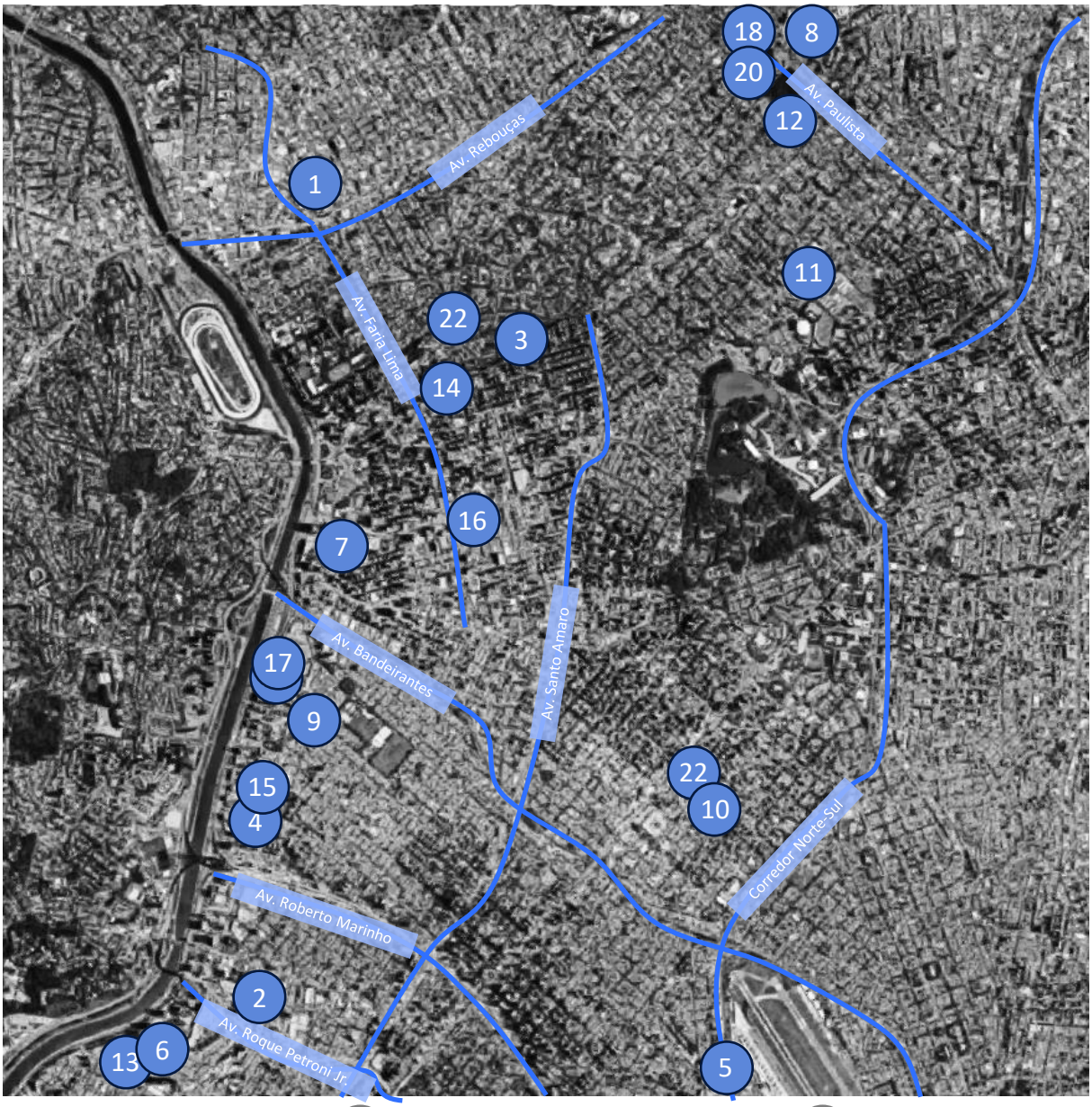
**Localização**
Itaim Bibi

**Tipologia**
Upper Mid Scale

**Número de UHs**
2

**Conheça o imóvel**
Reservas

*São Paulo/SP*




1 Ibis Styles Faria Lima
2 Ibis São Paulo Morumbi
3 Staybridge Suites São Paulo
4 Gran Estanplaza
5 Ibis São Paulo Congonhas
6 Estanplaza International
7 Estanplaza Funchal
8 Intercity Paulista
9 Estanplaza Berrini
10 Estanplaza Ibirapuera
11 Ibis Budget Jardins
12 Wyndham São Paulo Paulista
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 Ibis Budget Paulista
19 Estanplaza Nações Unidas
20 Ibis São Paulo Paulista
21 Intercity Premium Ibirapuera
22 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 fevereiro de 2024, foram realizadas as publicações:**

| | |
|---|---|
| **23/01/2024 – Entrevista da gestão HTMX11 no canal do Professor Baroni** | **Acesse** |
| **07/02/2024 – Informe Mensal Estruturado** | **Acesse** |
| **15/02/2024 – Informe Trimensal Estruturado** | **Acesse** |
| **28/02/2024 – Distribuição de Rendimentos (R$ 2,60 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 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