



**Hotel  
Maxinvest**  
HTMX11

**FII BTG Pactual  
Hotel Maxinvest**

**HTMX11**  
**Relatório Gerencial**  
Março 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 experiência 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 <sup>1</sup> (R\$)
<b>206,9</b> (Contábil)	<b>137,55</b> (Contábil)	<b>14,5%</b> (Contábil)	<b>1,66</b>	<b>51,2%</b>	<b>239,21</b>
<b>267,0</b> (B3)	<b>177,50</b> (B3)	<b>11,2%</b> (B3)			

## Prezado investidor,

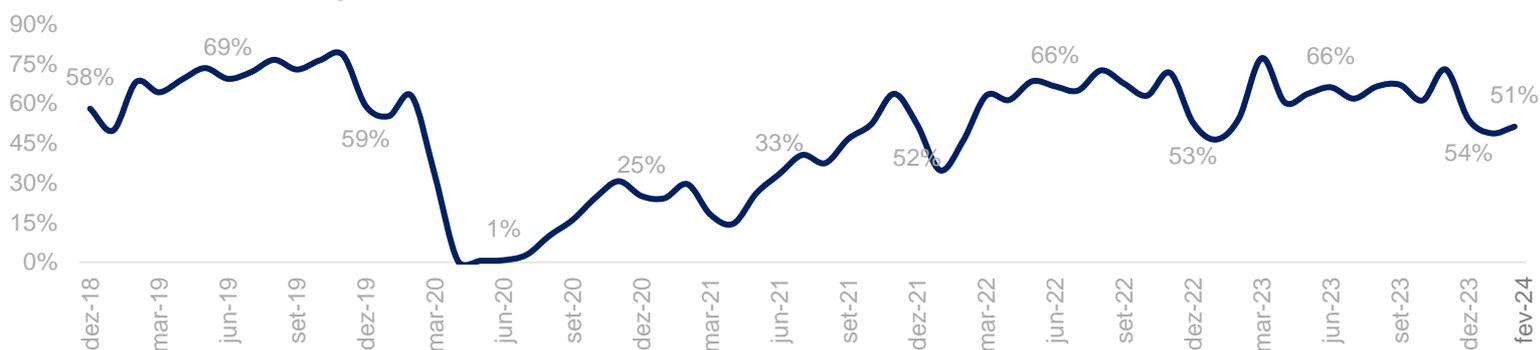
Em março, tivemos uma continuidade do movimento de abertura moderada dos yields das Treasuries, iniciado em janeiro, movimento esse estimulado principalmente pelos dados de inflação e mercado de trabalho mais fortes que o previsto, aprofundando as apostas de que os cortes de juros por parte do FED não se iniciariam em maio, talvez vindo a ocorrer apenas no 2S24. Apesar do movimento dos juros americanos, a bolsa continuou sua trajetória de ganhos no mês e atingiu novamente seu pico histórico, puxado pelo setor de tecnologia.

No Brasil, os indicadores econômicos ficaram acima do esperado em janeiro, reforçando um crescimento de 2%. Vendas no varejo, pesquisa mensal do comércio, pesquisa mensal dos serviços e a criação de emprego surpreenderam. A retomada do crédito com a queda da inadimplência, o crescimento da massa salarial e o gasto público ajudam a explicar o crescimento econômico resiliente. Entretanto, o grande evento foi a retirada por parte do BCB do direcionamento de corte de 50 pontos-base duas reuniões à frente. Visando ganhar flexibilidade, o comitê indicou apenas mais um movimento de 50 pontos base, mas manteve seu cenário base de trajetória e juro terminal inalterado, de forma que na dinâmica de queda de inflação local e global, apesar dos prints negativos recentes, isso permitirá cortes mais expressivos por parte do BCB, levando a uma taxa terminal próxima a 9,5%. Como a inflação veio acima do esperado em março (IPCA-15), seria necessário que as próximas inflações mostrassem uma moderação da média dos núcleos e do núcleo de serviços em especial e que o Fed iniciasse o ciclo de corte de juro para que o BC mantivesse o ritmo de corte em 50 pontos-base. Caso contrário, o BC deve reduzir o ritmo para 25 pontos-base.

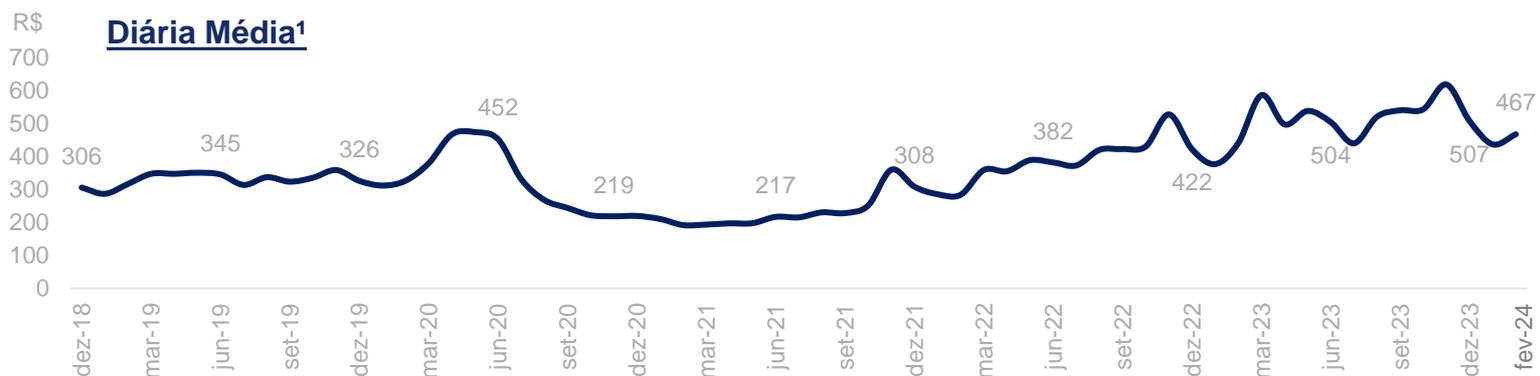
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

# DESEMPENHO HOTELEIRO

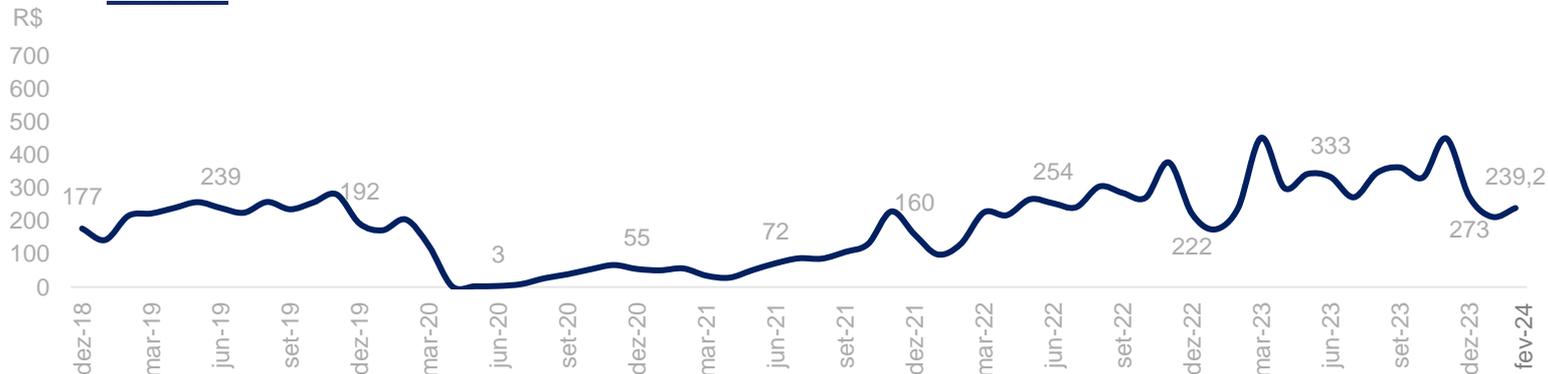
## Taxa de Ocupação<sup>1</sup>



## Diária Média<sup>1</sup>



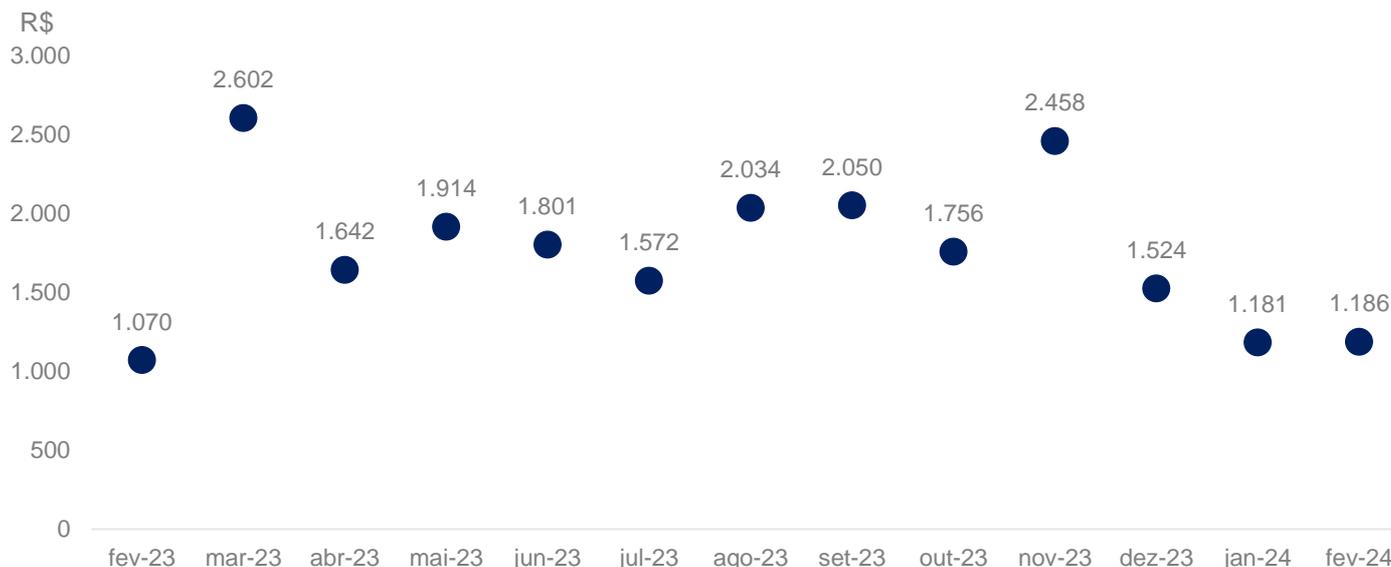
## RevPar<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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 apresenta a renda média distribuída pelos quartos que integram a carteira do FII Hotel Maxinvest nos últimos treze meses. A receita média de aluguéis apresentou um aumento de 10,8% entre os meses fevereiro de 2024 e de 2023.

A cidade de São Paulo apresentou baixa demanda durante o mês corrente, o que se traduziu em uma distribuição por quarto abaixo da média dos últimos doze meses, equivalente a R\$ 1.810. O arrefecimento na demanda foi justificado pelo esvaziamento do calendário de eventos na cidade e a consequente redução no turismo corporativo, ambos acontecimentos esperados pela hotelaria no mês de fevereiro.

Em relação aos indicadores operacionais, o fundo apresentou ocupação de 51,2% e diária média de R\$ 467,19. Por consequência, o RevPar foi de R\$ 239,21.

# 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	1.958	1.645	2.246	1.376	1.060	1.051	21.131
Lucro com vendas de quartos	2.908	3.617	1.050	-	3.331	1.972	23.104
Receita de renda fixa	154	144	124	126	112	112	1.262
<b>Total Receitas</b>	<b>5.020</b>	<b>5.406</b>	<b>3.420</b>	<b>1.502</b>	<b>4.503</b>	<b>3.135</b>	<b>45.497</b>
<b>Total Despesas</b>	<b>(528)</b>	<b>(544)</b>	<b>(219)</b>	<b>(204)</b>	<b>(579)</b>	<b>(636)</b>	<b>(3.333)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4.492</b>	<b>4.862</b>	<b>3.201</b>	<b>1.298</b>	<b>3.924</b>	<b>2.499</b>	<b>42.164</b>
<b>Lucro Líquido por cota</b>	<b>2,99</b>	<b>3,23</b>	<b>2,13</b>	<b>0,86</b>	<b>2,60</b>	<b>1,66</b>	<b>28,03</b>
<b>Lucro distribuído por cota<sup>1</sup></b>	<b>3,70</b>	<b>3,70</b>	<b>3,25</b>	<b>0,86</b>	<b>2,60</b>	<b>1,66</b>	<b>28,04</b>

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



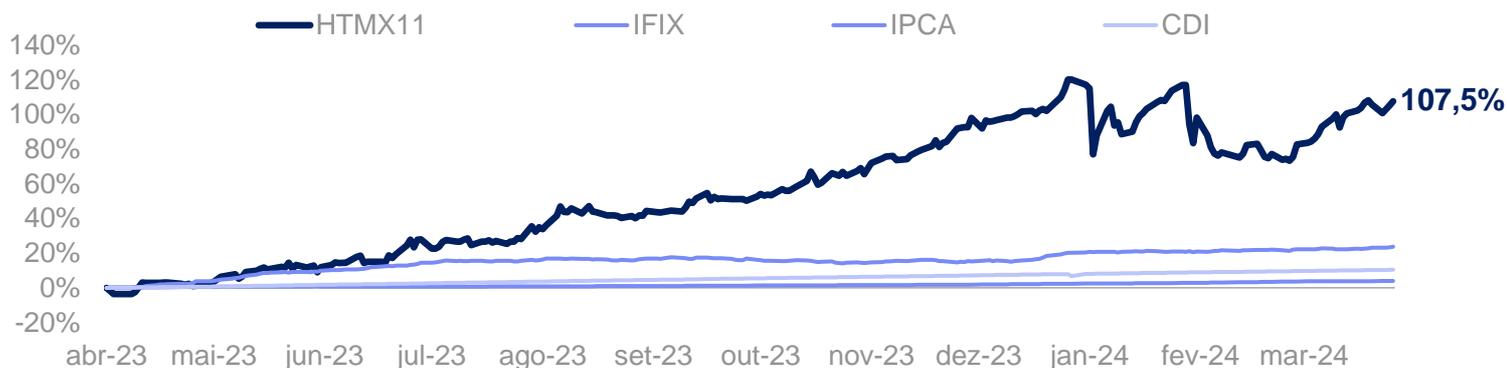
Durante o mês, 10 unidades hoteleira foram vendidas.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 502 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. Em março de 2024, a carteira do HTMX11 iniciou operando 443 unidades hoteleiras em 21 hotéis.

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

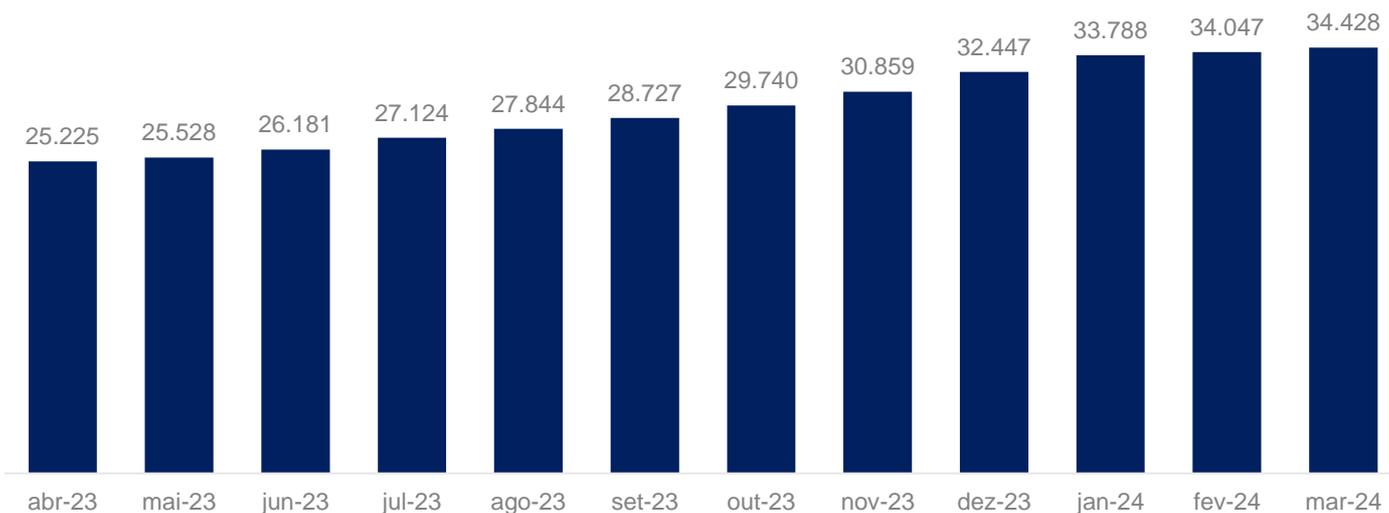
### Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 107,5%



### Evolução da base de cotistas

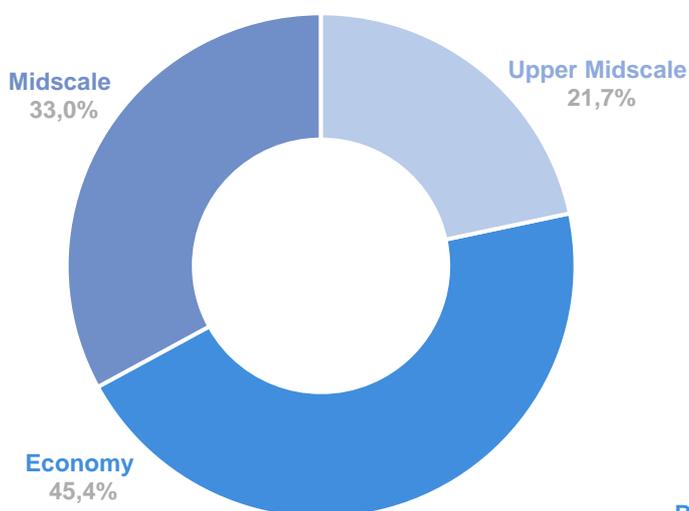
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 36% no número de investidores.



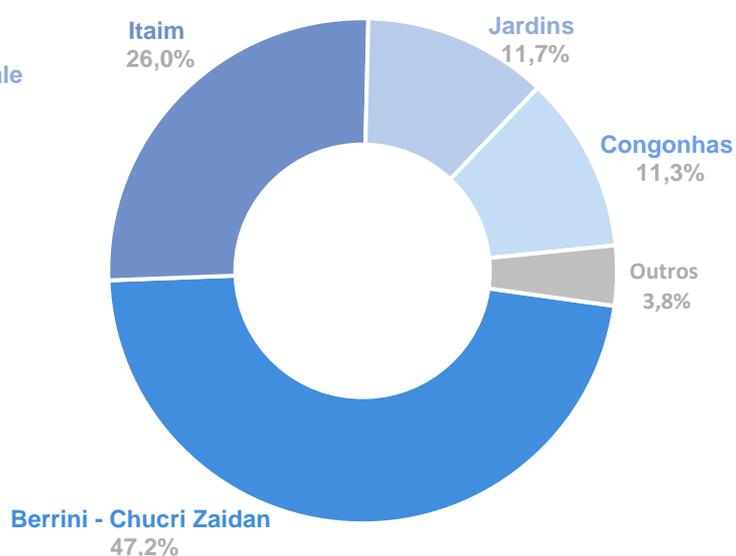
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

# PORTFÓLIO DO FUNDO

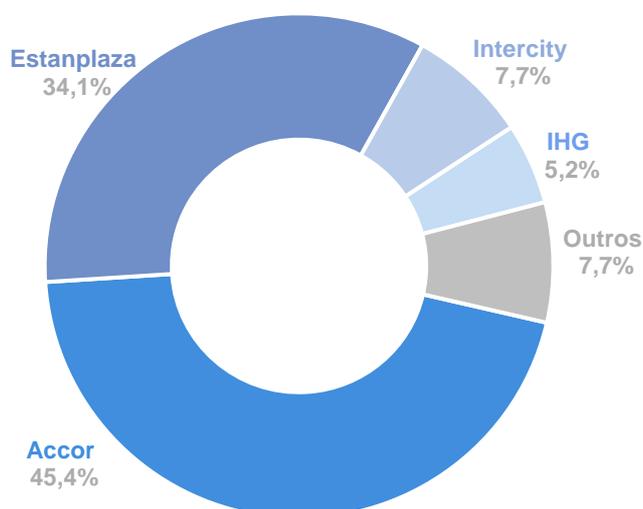
### Quartos por Segmento



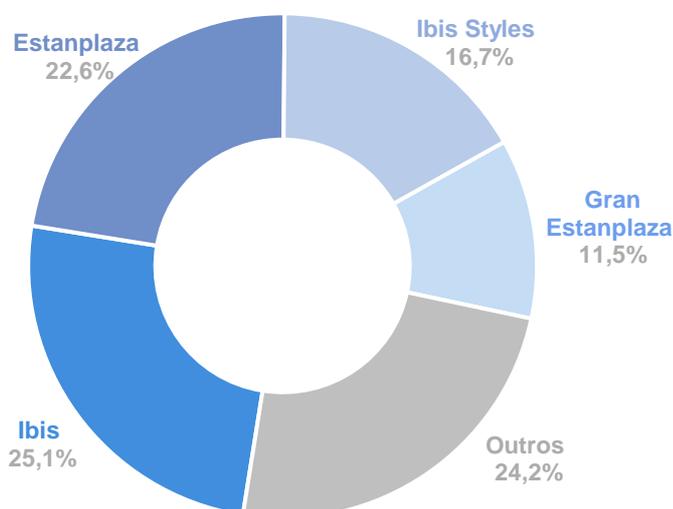
### Quartos por Região



### 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**  
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**  
23



**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

### Meliá Jardim Europa (12)



**Localização**  
Itam Bibi



**Tipologia**  
Upper Mid Scale



**Número de UHs**  
2



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Intercity Premium Nações Unidas (13)



**Localização**  
Chácara  
Sto. Antonio



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
9



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Inside by Meliá São Paulo Iguatemi (14)



**Localização**  
taim Bibi



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
9



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Wyndham São Paulo Paulista(15)



**Localização**  
Jardins



**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
10



**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



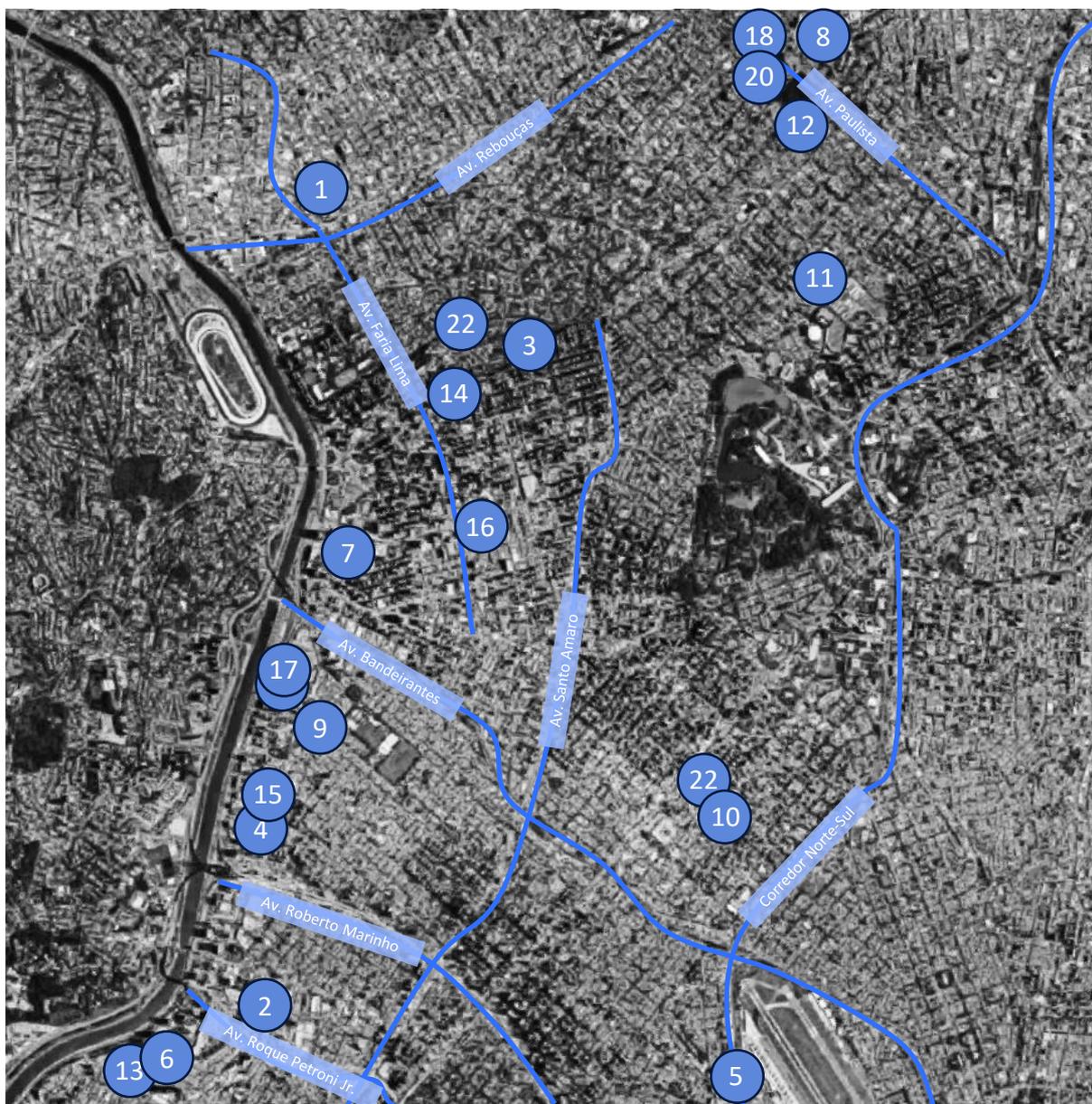
**Tipologia**  
Mid Scale



**Número de UHs**  
4



**Conheça o imóvel**  
Reservas



São Paulo/SP

- |                               |                                       |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Ibis Styles Faria Lima      | 10 Estanzapla Ibirapuera              | 19 Estanzapla Nações Unidas     |
| 2 Ibis São Paulo Morumbi      | 11 Ibis Budget Jardins                | 20 Ibis São Paulo Paulista      |
| 3 Staybridge Suites São Paulo | 12 Meliá Jardim Europa                | 21 Intercity Premium Ibirapuera |
| 4 Gran Estanzapla             | 13 Intercity Premium Nações Unidas    |                                 |
| 5 Ibis São Paulo Congonhas    | 14 Inside by Meliá São Paulo Iguatemi |                                 |
| 6 Estanzapla International    | 15 Wyndham Berrini                    |                                 |
| 7 Estanzapla Funchal          | 16 Blue Tree Faria Lima               |                                 |
| 8 Intercity Paulista          | 17 Park Inn by Radisson Berrini       |                                 |
| 9 Estanzapla 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 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, 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 HotellInvest

---

**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 março de 2024, foram realizadas as publicações:

28/03/2024 – Demonstração Financeira	<a href="#">Acesse</a>
28/03/2024 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 1,66 por cota)	<a href="#">Acesse</a>
28/03/2024 – Informe Anual Estruturado	<a href="#">Acesse</a>
15/03/2024 – Informe Mensal Estruturado	<a href="#">Acesse</a>

# 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](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

