



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Julho 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 ¹ (R\$ Cota)	Ocupação Média (%)	RevPar ² (R\$)
205,0 (Contábil)	136,26 (Contábil)	12,4% (Contábil)	1,41	58,9%	337,95
266,1 (B3)	184,71 (B3)	9,2% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

No mês de julho após três meses de alta volatilidade nos ativos domésticos devido à crescente incerteza sobre o compromisso do governo federal com as regras fiscais, a equipe econômica anunciou, no início do mês, uma estimativa de cortes de aproximadamente R\$ 26 bilhões nas despesas obrigatórias para o próximo ano, teoricamente facilitando o cumprimento do teto de gastos em 2025.

Apesar da incerteza em relação às regras fiscais, que resultou em um cenário financeiro mais adverso, o primeiro semestre de 2024 terminou com um ritmo de atividade econômica mais forte do que o esperado. Dados de emprego surpreenderam positivamente e a expectativa para o PIB ao final de 2024 segue aumentando a cada nova revisão de mercado.

Nos Estados Unidos, indicadores de inflação e atividade econômica divulgados fortaleceram o debate sobre cortes na taxa de juros no segundo semestre. O índice de preços ao consumidor (CPI) de junho reforçou a percepção de melhora na composição da inflação, evidenciada pelos dados de abril e maio, completando um trimestre de dados mais positivos após as surpresas altistas do primeiro trimestre.

Com sinais mais claros de desaceleração no mercado de trabalho americano e a melhora no cenário de desinflação, estima-se o início do ciclo de cortes de juros em setembro, com cortes trimestrais nas reuniões subsequentes, totalizando 50 pontos-base de cortes neste ano e 100 pontos-base em 2025.

Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos e com taxas reais de retorno acima da média histórica. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento no HTMX11.

Em julho/24, o HTMX11 pagou R\$ 1,411/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 12,7% ao ano com base na cota de fechamento de junho/24.

Notas: (1) Rendimento arredondado na segunda casa decimal; (2) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

DESEMPENHO HOTELEIRO

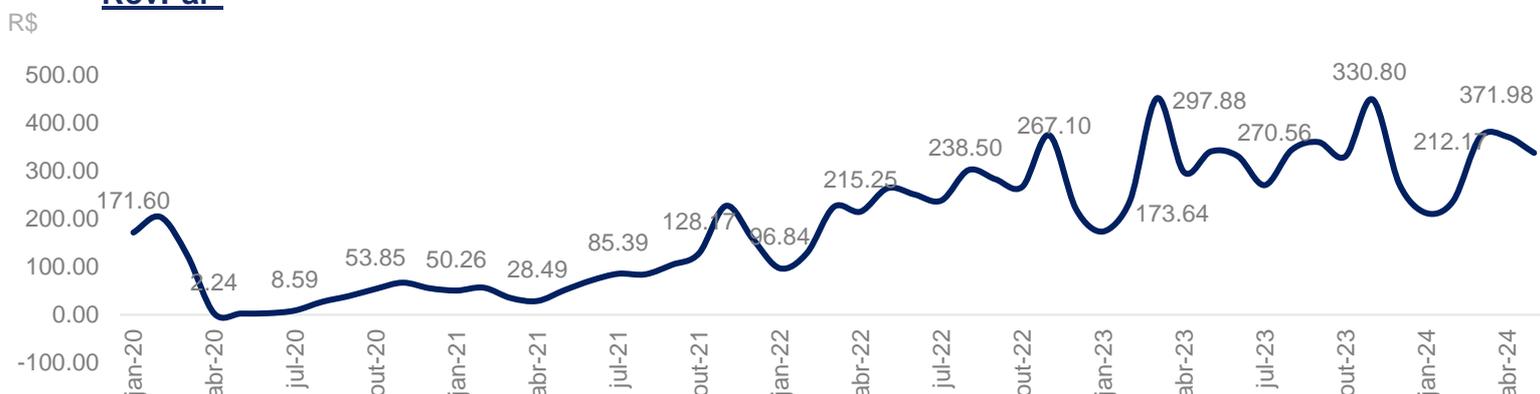
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



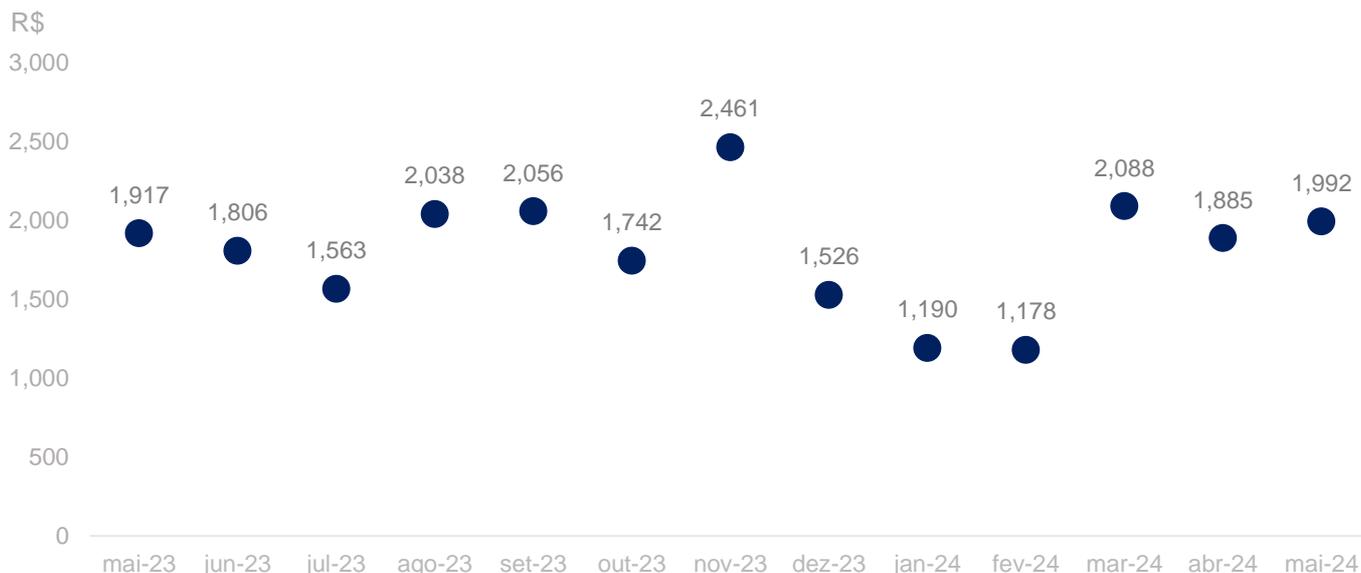
RevPar¹



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 apresenta a renda média distribuída pelos quartos que integram a carteira do FII Hotel Maxinvest nos últimos treze meses. A receita de aluguéis apurada em junho de 2024 referente a operação de maio de 2024 foi de R\$1.992 média/por apartamento, apresentando um aumento de 4%, quando comparado ao mês abril de 2023

O resultado do mês foi beneficiado por uma intensa agenda de eventos, impulsionada pela ausência de feriados, usual para o mês de maio. Podemos observar uma demanda aquecida, originada principalmente pelo setor de eventos como APAS e Hospitalar, dado o histórico de acontecimento de duas grandes feiras recorrentes no mês de maio, além de contar com apenas um feriado e muitos dias úteis, o que fomentou a demanda corporativa na cidade de São Paulo.

Em relação aos indicadores operacionais, o fundo apresentou ocupação de 58,9%, diária média de R\$ 573,86 e RevPar equivalente a R\$ 337,95.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	12M
Receita de diárias	1.376	1.061	1.052	1.844	1.639	1.722	19.983
Lucro com vendas de quartos	-	3331	1.972	1.687	1.427	523	24.384
Receita de renda fixa	126	112	112	114	130	97	1.406
Total Receitas	1.502	4.504	3.136	3.645	3.196	2.342	45.773
Total Despesas	(204)	(579)	(636)	(196)	(224)	(393)	(3.542)
Lucro Líquido	1.298	3.925	2.500	3.449	2.972	1.949	42.231
Lucro Líquido por cota	0,86	2,6	1,66	2,29	1,98	1,30	28,07
Lucro distribuído por cota¹	0,86	2,60	1,66	2,19	1,98	1,30	28,07

Decomposição do resultado no mês¹ (reais por cota)



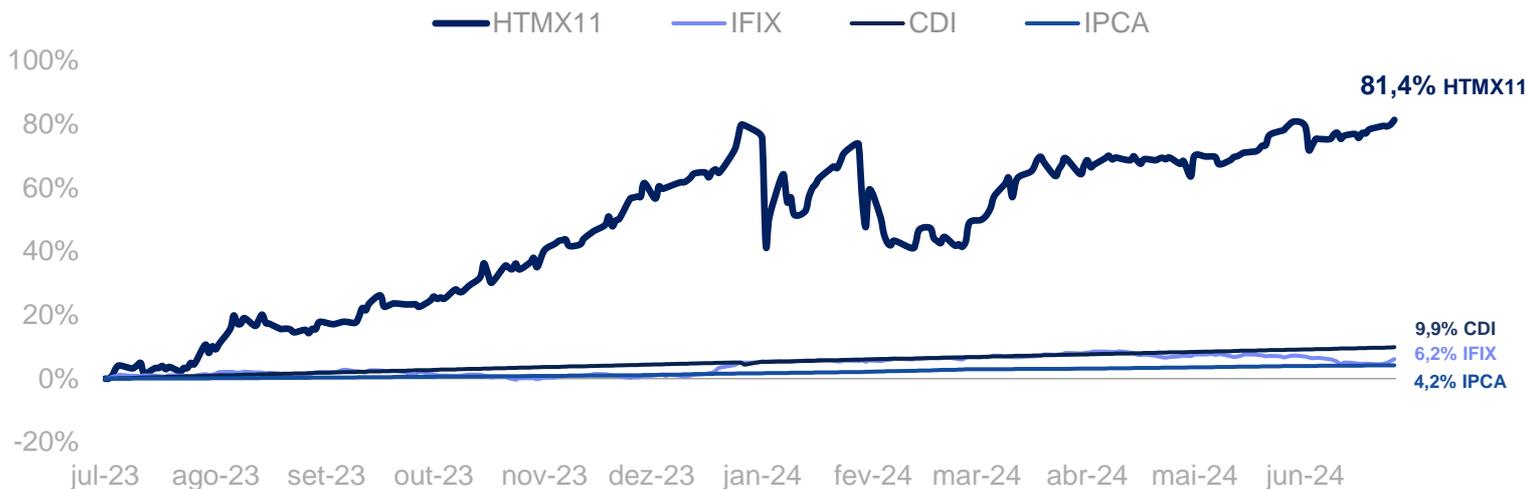
Durante o mês, 1 unidade hoteleira foi vendida.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 519 unidades hoteleiras. A carteira do HTMX11 encerrou o mês operando 467 unidades hoteleiras em 21 hotéis, com a aquisição de 40 quartos do Hotel Ibis São Paulo Ibirapuera, na região Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo.

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

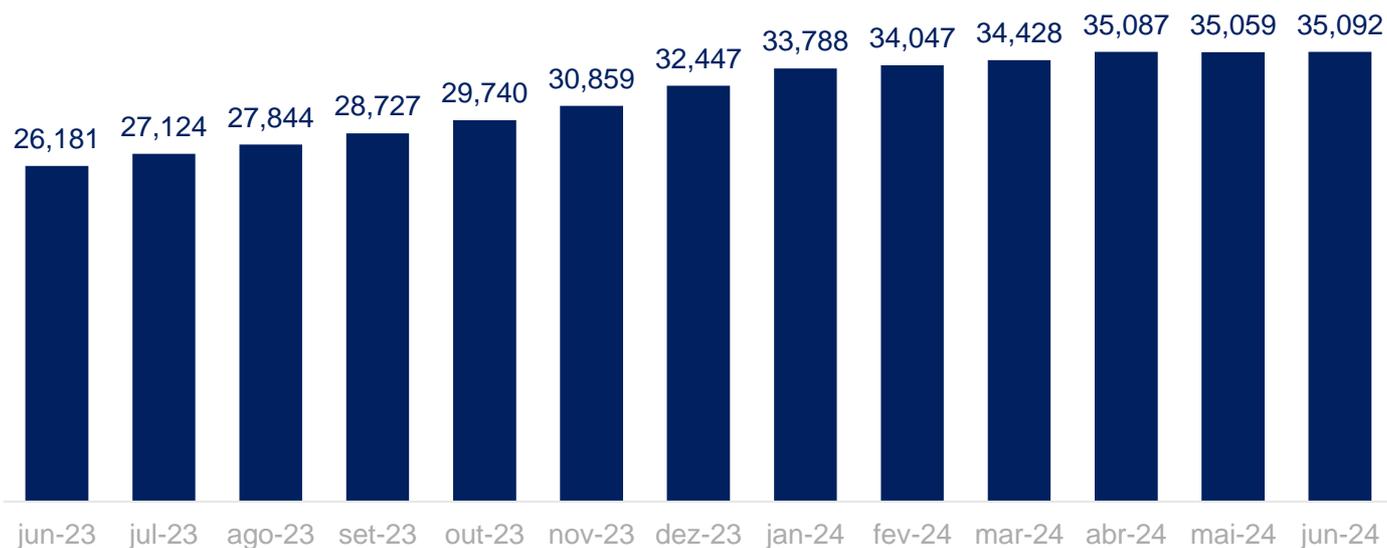
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 81,4%



Evolução da base de cotistas

No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 34% no número de investidores.

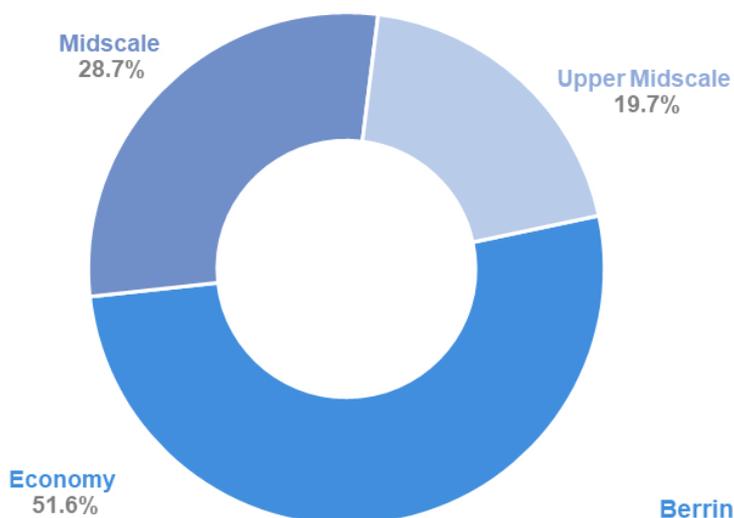


Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

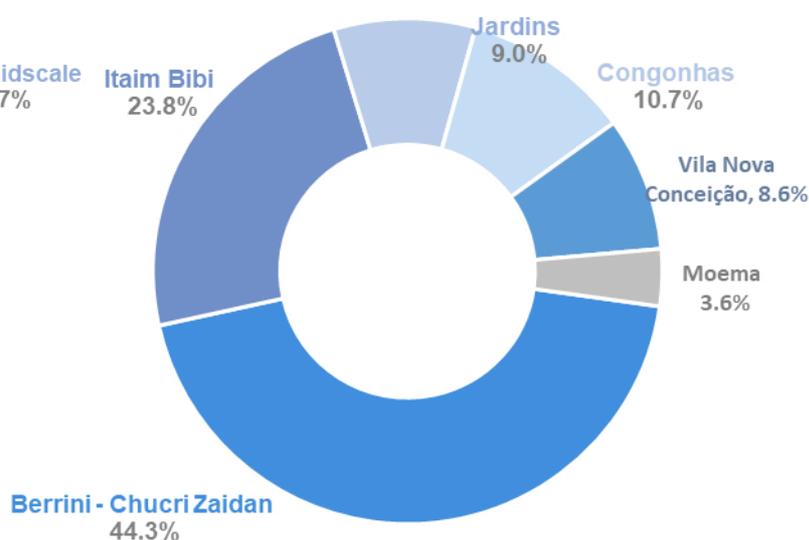


PORTFÓLIO DO FUNDO

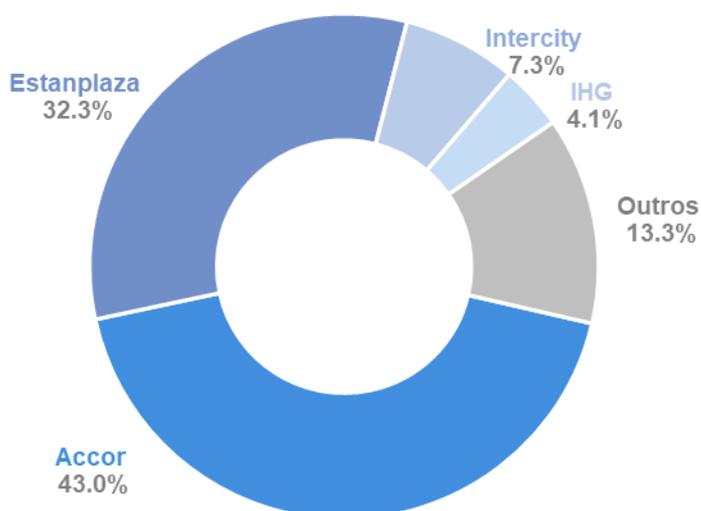
Quartos por Segmento



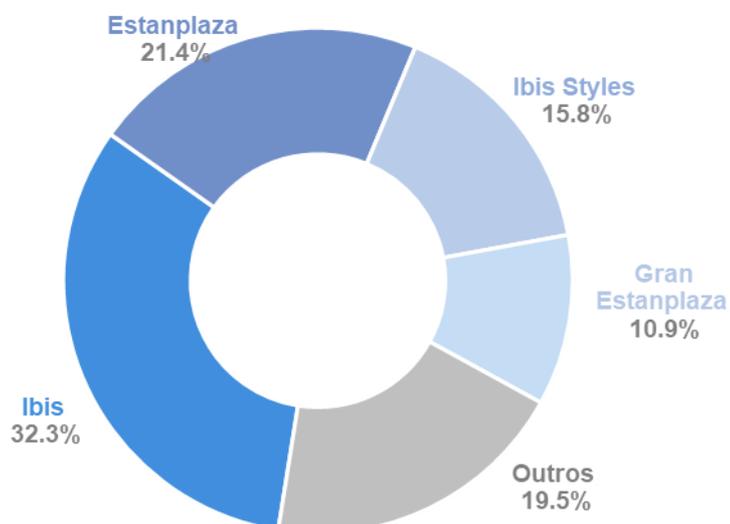
Quartos por Região



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 –
Chucru Zaidan



Tipologia
Economy



Número de UHs
56



Conheça o imóvel
Reservas

Gran Estanplaza (3)



Localização
Berrini –
Chucru 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 Internacional (5)



Localização
Berrini –
Chucru Zaidan



Tipologia
Midscale



Número de UHs
40



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Funchal (6)



Localização
Berrini –
Chucru 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
19



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

Inside 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 –
Churci 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
4



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

Hotel Ibis São Paulo Ibirapuera (21)



Localização
Vila Nova
Conceição



Tipologia
Economy



Número de UHs
40



Conheça o imóvel
Reservas

São Paulo (SP)



Legendas

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

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 junho de 2024, foram realizadas as publicações:

25/06/2024 – Fato Relevante (aquisição de 40 quartos no Ibis São Paulo Ibirapuera)

[Acesse](#)

15/07/2024 – Informe Mensal 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

