



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Junho 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\$)
205,3 (Contábil)	136,48 (Contábil)	17,4% (Contábil)	1,98	64,4%	372,61
282,3 (B3)	187,65 (B3)	12,6% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

No mês de junho, o presente ambiente de instabilidade fiscal trouxe ajuste nas projeções de inflação, bem como uma sensível desvalorização do Real, que apresentou no mês uma queda acumulada na ordem de 5,3%, e a elevação da expectativa de inflação dificulta o cenário para uma eventual redução da taxa de juros pelo Banco Central. A crescente incerteza quanto ao cumprimento das normas fiscais também influenciou negativamente os rendimentos dos títulos do Tesouro Nacional de longo prazo, que acumulam alta na ordem de 100 pontos-base desde o início do ano, o que restringe e prejudica a retomada dos investimentos no Brasil.

No ambiente externo, o índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) vem sinalizando sinais de melhora, o que gera no mercado expectativas quanto ao início de um ciclo de flexibilização monetária no segundo semestre. Para isso, ainda é aguardado eventual arrefecimento no mercado de trabalho, que permanece aquecido.

Em resposta aos desafios externos e internos, o Comitê de Política Monetária (Copom) manteve a taxa Selic na última reunião em 10,50% ao ano, interrompendo assim o ciclo de flexibilização da política monetária iniciado em agosto de 2023. Conforme indicado em sua ata, a manutenção dos juros é necessária para que se consolide o processo de desinflação, bem como para ajudar na ancoragem das expectativas em torno de sua meta.

Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro venham contribuindo com a volatilidade, permanecemos atentos a oportunidades para aquisição de ativos, a preços convidativos e com taxas reais de retorno acima da média histórica. Nesse contexto, seguimos acompanhando esse cenário macro de perto, sob a ótica das peculiaridades de cada nicho imobiliário, para que possamos continuar trazendo as melhores alternativas de investimento para nosso cotista.

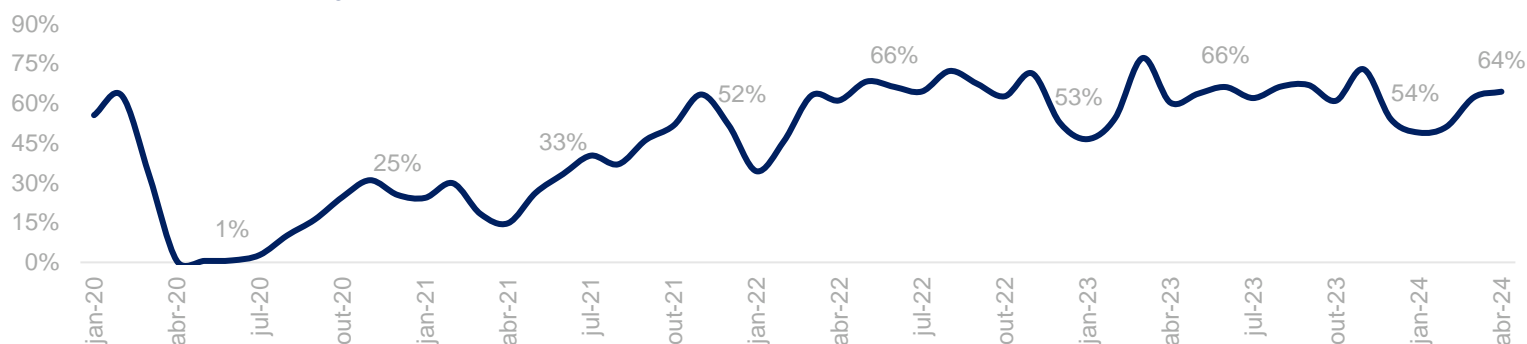
Em junho/24, o HTMX11 pagou R\$ 1,98/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 12,6% ao ano com base na cota de fechamento de maio/24.

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

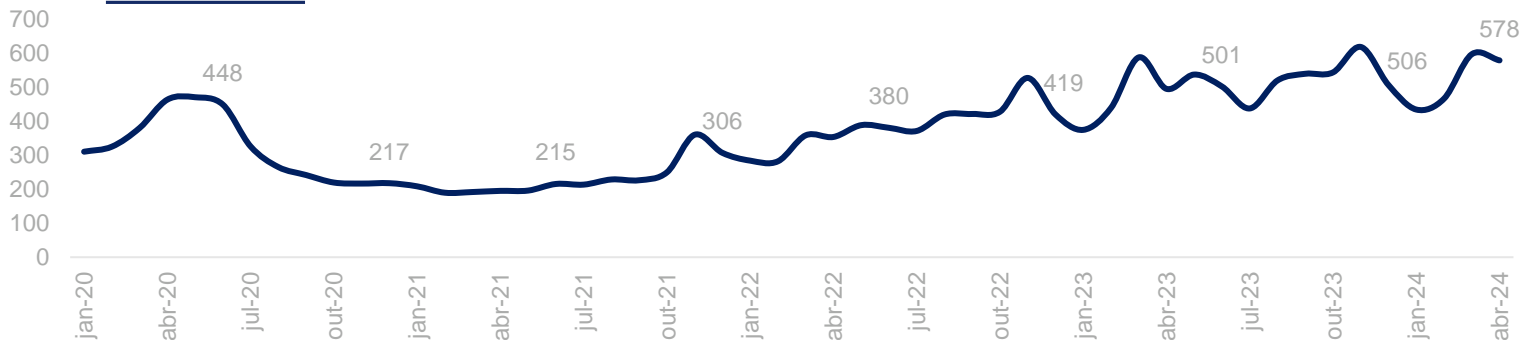


DESEMPENHO HOTELEIRO

Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



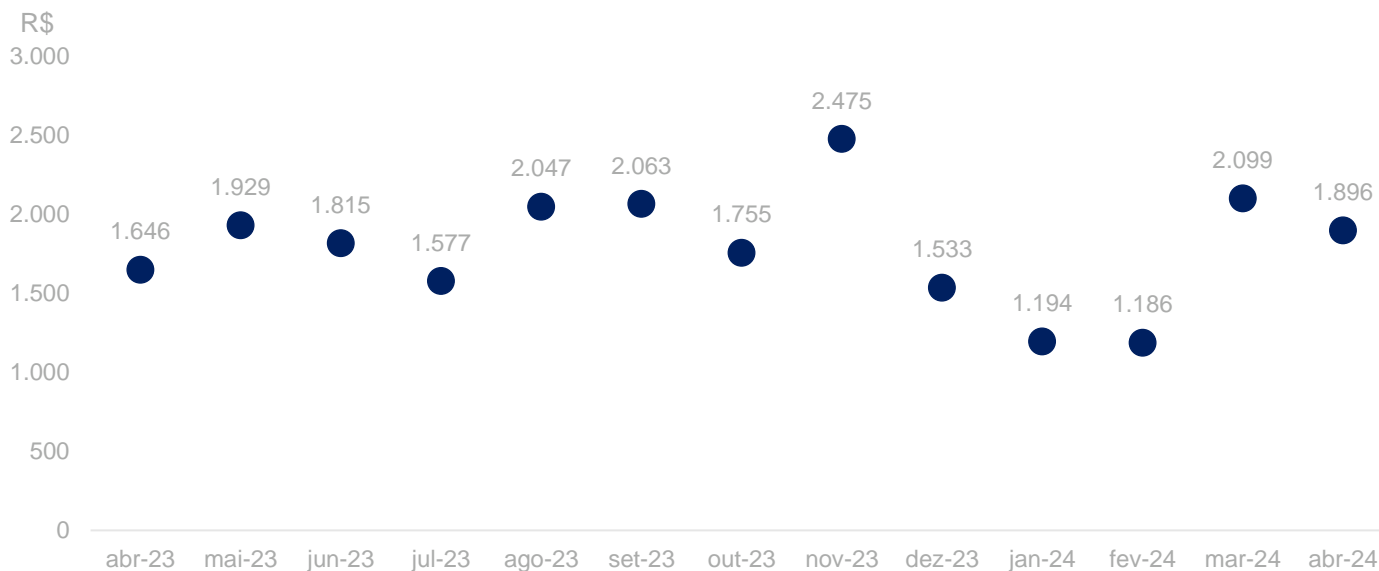
RevPar¹



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 distribuição média de aluguéis apresentou aumento de 15,1% entre os meses abril de 2024 e de 2023.

O resultado do mês foi beneficiado por uma intensa agenda de eventos, impulsionada pela ausência de feriados, usual para o mês de abril. Em 2024, não houve impacto da Páscoa, Tiradentes ou dia do trabalho. As principais feiras do mês foram voltadas para saúde e bem-estar (Arnold, Estética Inn, Fit) e turismo e eventos (World Travel Market).

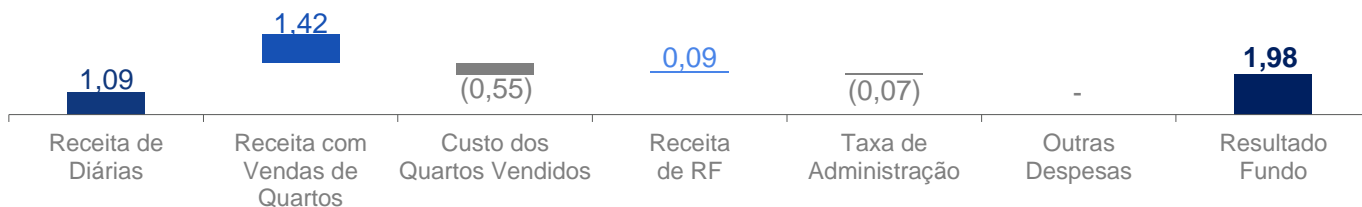
Em relação aos indicadores operacionais, o fundo apresentou ocupação de 64,4%, diária média de R\$ 578,26 e RevPar equivalente a R\$ 372,61.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	12M
Receita de diárias	2.246	1.376	1.061	1.052	1.844	1.639	20.223
Lucro com vendas de quartos	1.050	-	3331	1.972	1.687	1.427	24.874
Receita de renda fixa	124	126	112	112	114	130	1.389
Total Receitas	3.420	1.502	4.504	3.136	3.645	3.196	46.486
Total Despesas	(219)	(204)	(579)	(636)	(196)	(224)	(3.346)
Lucro Líquido	3.201	1.298	3.925	2.500	3.449	2.972	43.140
Lucro Líquido por cota	2,13	0,86	2,6	1,66	2,29	1,98	28,68
Lucro distribuído por cota¹	3,25	0,86	2,60	1,66	2,19	1,98	28,57

Decomposição do resultado no mês¹ (reais por cota)



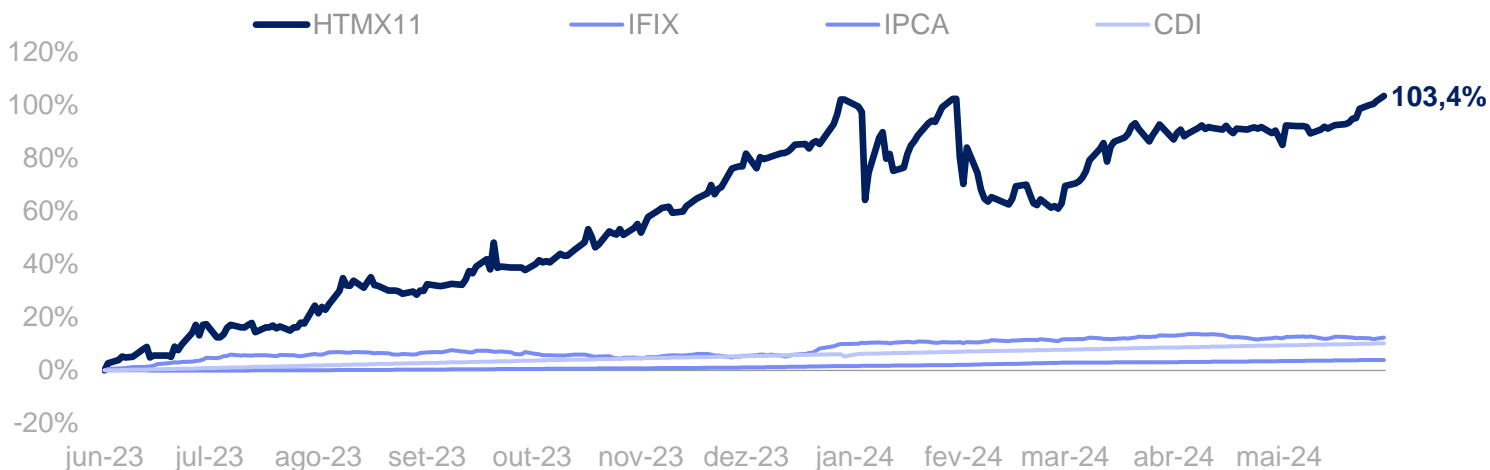
Durante o mês, 4 unidades hoteleira foram vendidas.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 518 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do HTMX11 encerrou o mês operando 427 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

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

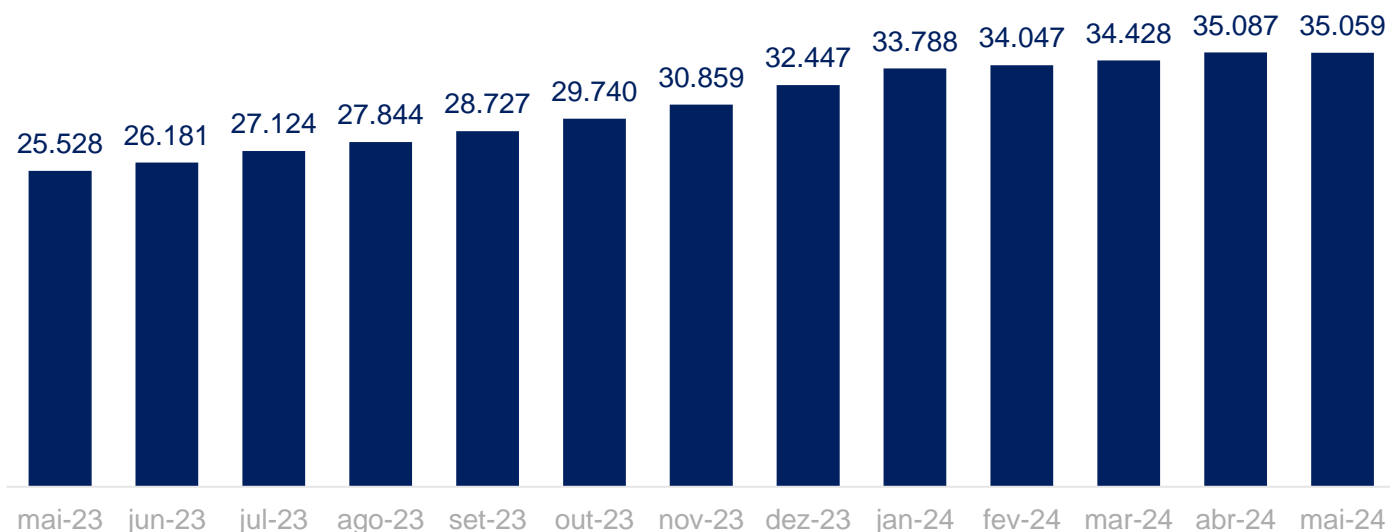
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 103,4%



Evolução da base de cotistas

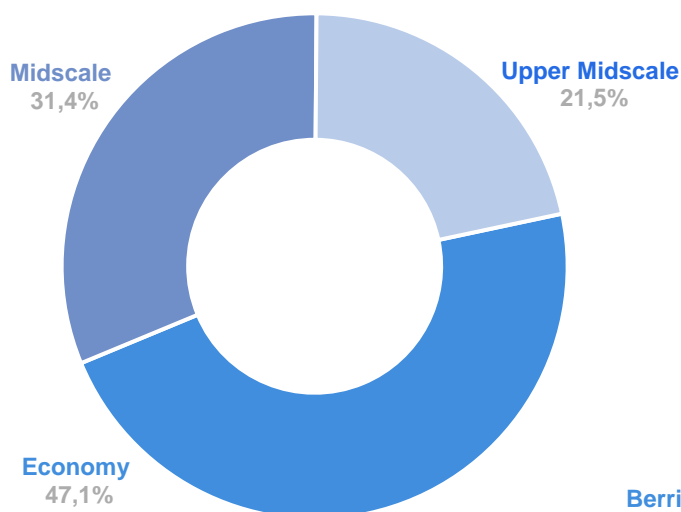
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 39% no número de investidores.



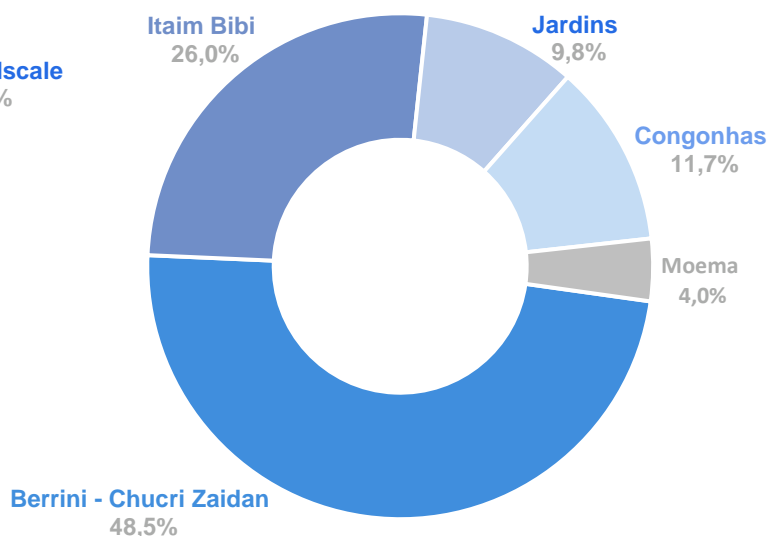
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

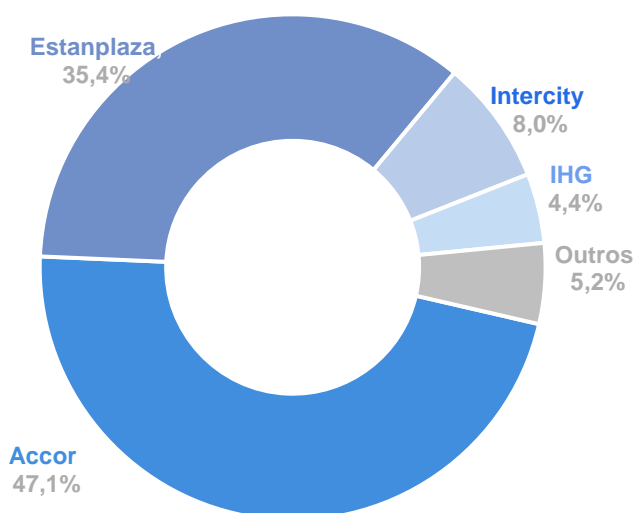
Quartos por Segmento



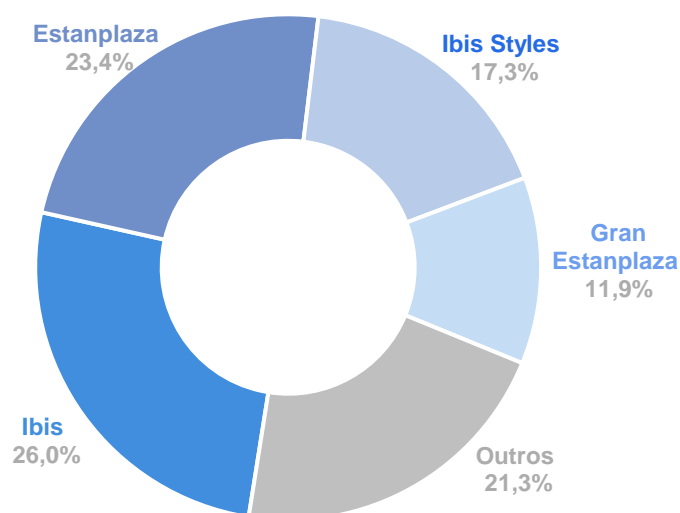
Quartos por Região



Quartos por Administradora



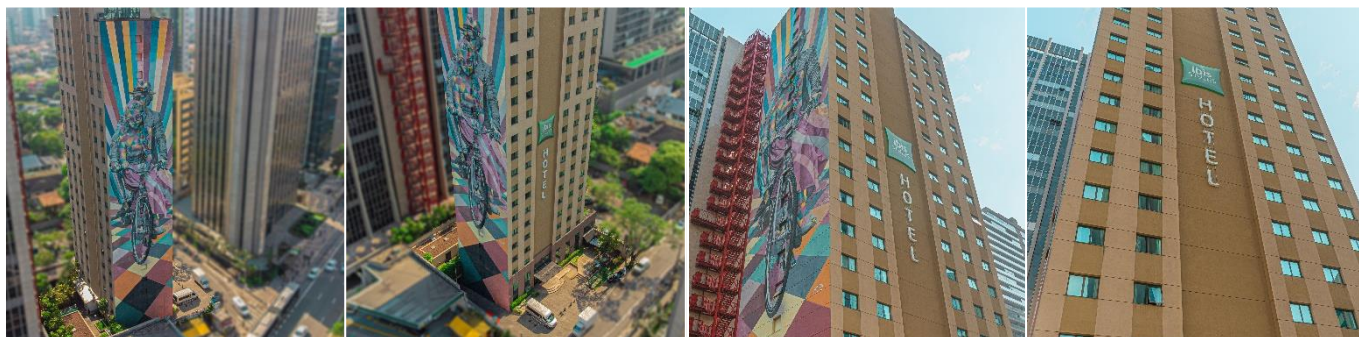
Quartos por Bandeira



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

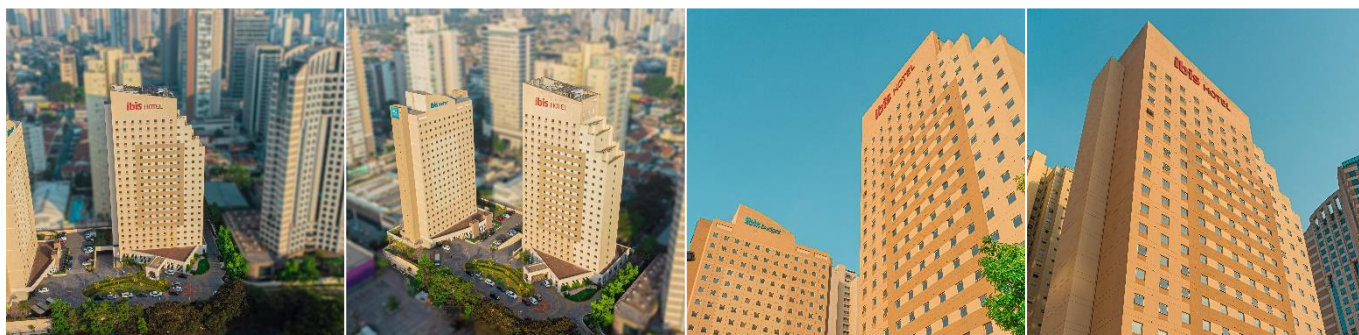


Número de UHs
74



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Morumbi (2)



Localização
Berrini –
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

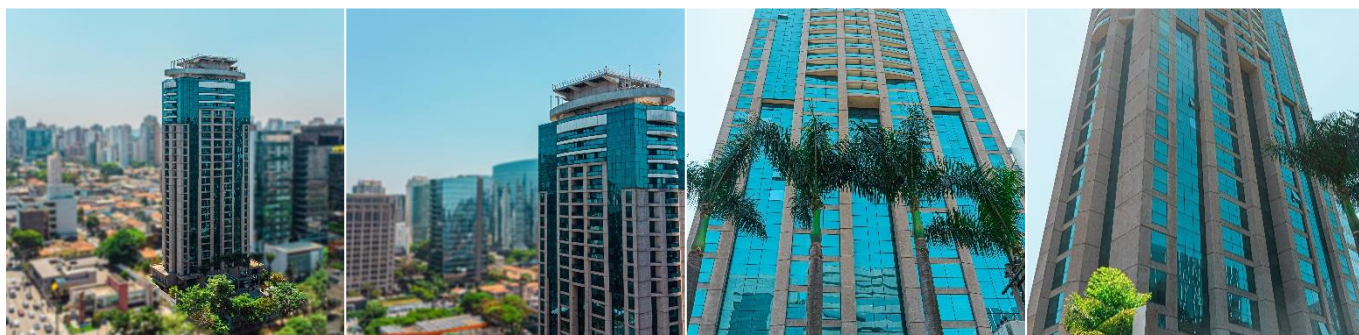


Número de UHs
9



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

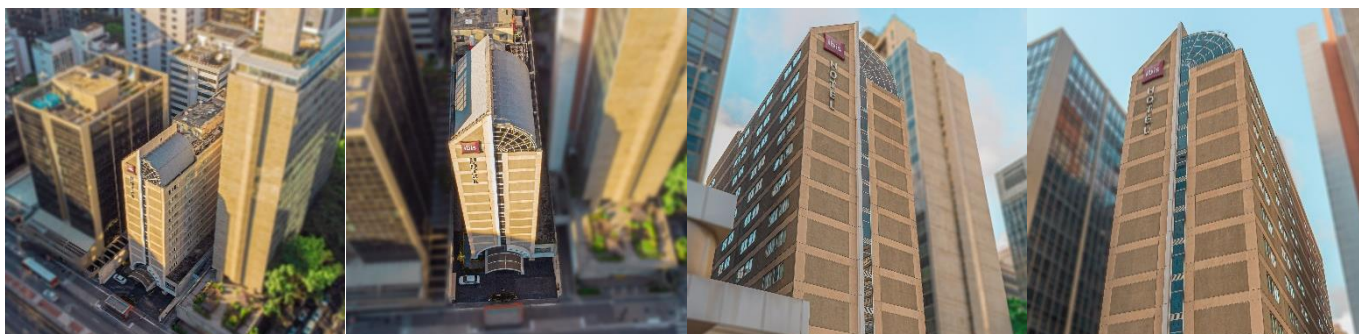


Número de UHs
5



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

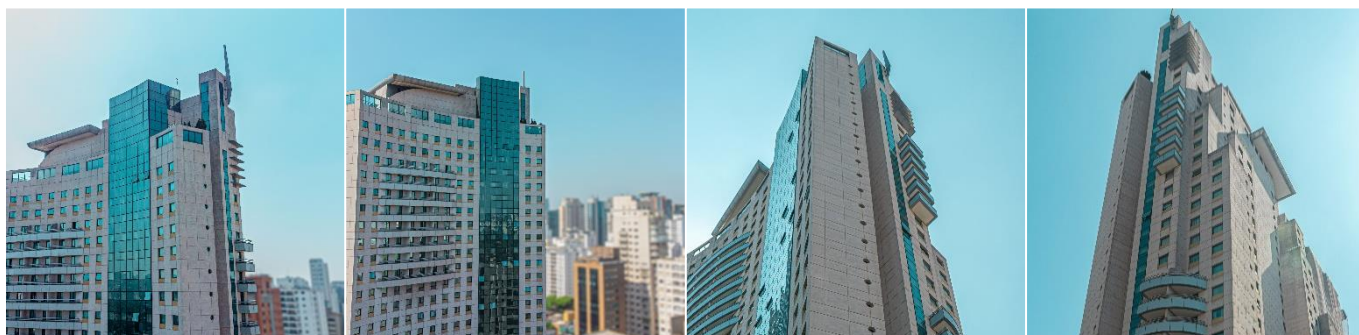


Número de UHs
4



Conheça o imóvel
Reservas

Meliá Jardim Europa (20)



Localização
Itam Bibi



Tipologia
Upper Midscale

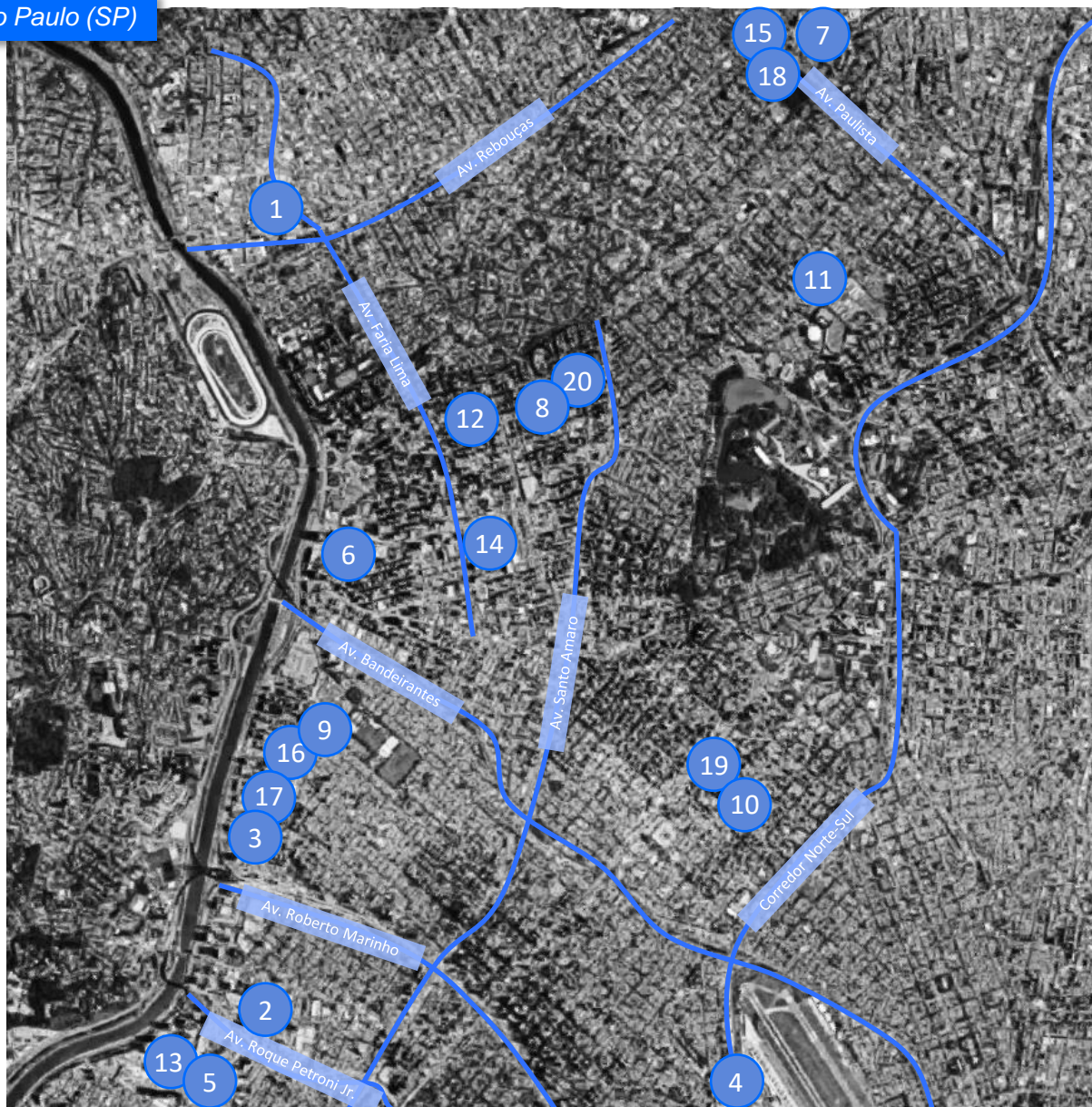


Número de UHs
2



Conheça o imóvel
Reservas

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 | |

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](#)

17/06/2024 – 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

