



**Hotel  
Maxinvest**  
HTMX11

**FII BTG Pactual  
Hotel Maxinvest**

**HTMX11**  
**Relatório Gerencial**  
Maio 2024

**Prezado(a) Investidor(a),**

Seguindo nosso compromisso de manter a transparência e fortalecer nossa comunicação com nossos cotistas, e visando assegurar uma interação mais ágil e direta com todos, comunicamos que a partir do presente mês passaremos a publicar nossos Relatórios Gerenciais sempre na virada de cada mês, contemplando os dados contábeis e qualitativos de disponibilidade mais recente.

Reiteramos nossa disposição em fornecer os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BTG Pactual Gestora de Recursos.

# 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>209,5</b> (Contábil)	<b>139,26</b> (Contábil)	<b>18,8%</b> (Contábil)	<b>2,19</b>	<b>62,4%</b>	<b>371,07</b>
<b>266,1</b> (B3)	<b>176,89</b> (B3)	<b>14,8%</b> (B3)			

## Prezado(a) Investidor(a),

Ao longo deste ano, observamos um ambiente global que se tornou menos propício para ativos de risco em geral. Com dados de inflação acima do previsto, o Comitê Federal de Mercado Aberto (FOMC), do banco central americano, decidiu por manter a taxa básica de juros entre 5,25% - 5,50%, mantendo assim um cenário restritivo. Isso reflete uma preocupação do comitê com a falta de progresso na redução da inflação no primeiro trimestre e a necessidade de confiar em dados futuros para considerar uma possível redução dos juros. A ata do FOMC divulgada neste mês indica um tom mais conservador por parte do comitê, com alguns membros até mesmo dispostos a aumentar as taxas novamente, se necessário, embora isso não seja o cenário mais provável. Até 2026, o Federal Reserve (FED) projeta que a inflação se aproximará da meta de 2%, impulsionada por um equilíbrio melhorado entre oferta e demanda nos mercados de bens e trabalho. No entanto, a confiança nessa trajetória diminuiu com dados recentes indicando uma possível prolongação do processo de queda. O mercado está dividido e aguarda para saber quando a maior economia do mundo começará a reduzir as taxas de juros. Caso os indicadores econômicos não melhorem significativamente, os cortes de juros podem ser adiados para o próximo ano, afetando a política monetária global.

No Brasil, em maio persiste a percepção de que o novo regime fiscal enfrenta desafios significativos sem ajustes na política de valorização real do salário mínimo e/ou a desvinculação dos benefícios previdenciários do salário mínimo, além do fim da vinculação das despesas de saúde e educação à arrecadação federal. Essa atmosfera de maior incerteza fiscal tem impactado a perspectiva da taxa de câmbio para o final do ano e aumentado as expectativas de inflação, como evidenciado pelo aumento das projeções de longo prazo. Com a decisão, de certa forma esperada, de adiar a meta fiscal para um superávit apenas em 2026 (último ano de Lula), existe o receio que haja baixa disposição para cortar despesas ou vender ativos neste governo, o que deve limitar a queda dos juros pelo BC brasileiro. Isso levou a uma série de revisões negativas da taxa Selic para o final do ano. Além disso, com a demora na redução da taxa americana, o prêmio de risco do Brasil permanece alto devido à dependência fiscal do governo.

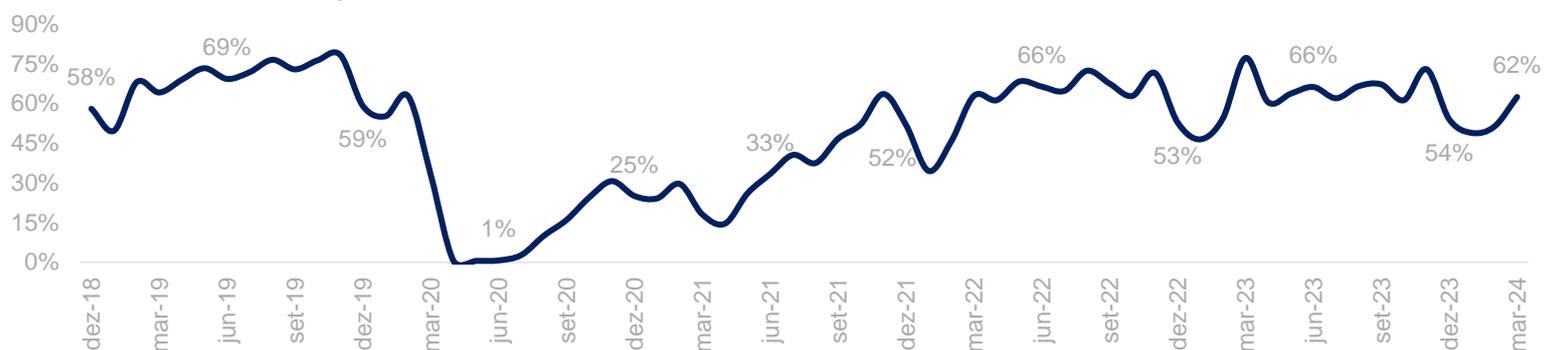
O Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil diminuiu o ritmo de redução e cortou a taxa básica de juros, a Selic, em 0,25 ponto percentual. A taxa agora está em 10,50% ao ano, após sete reduções consecutivas, alcançando o menor patamar desde fevereiro de 2022. Apesar da redução, a decisão foi apertada entre os diretores, com cinco votos a favor da redução de 25 pontos-base e quatro votos dos indicados pelo governo atual pela manutenção do corte de 50 pontos-base. Isso gera um debate sobre uma possível mudança na postura do BCB para alcançar a meta de inflação a partir do próximo ano, aumentando a incerteza sobre a convergência da inflação para a meta.

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.

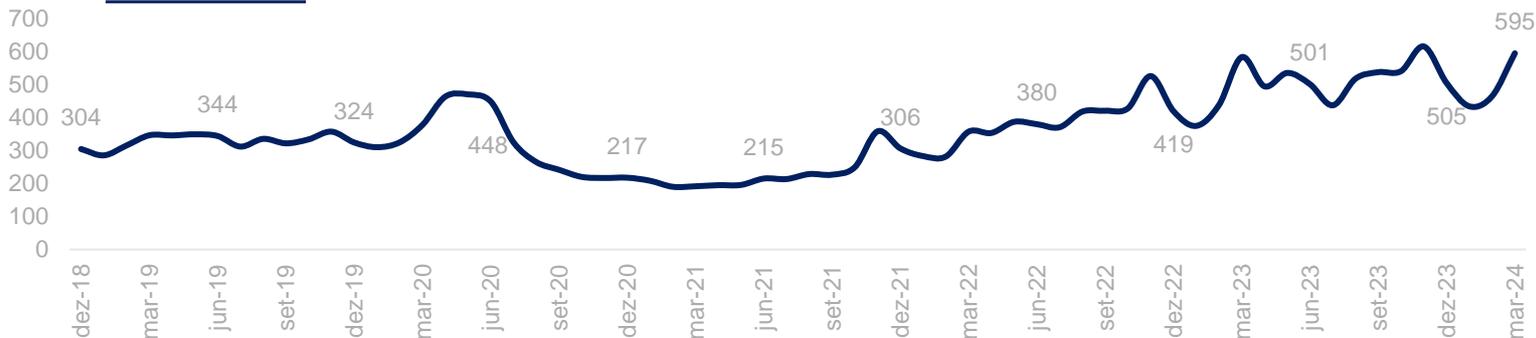
Notas: (1) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

# DESEMPENHO HOTELEIRO

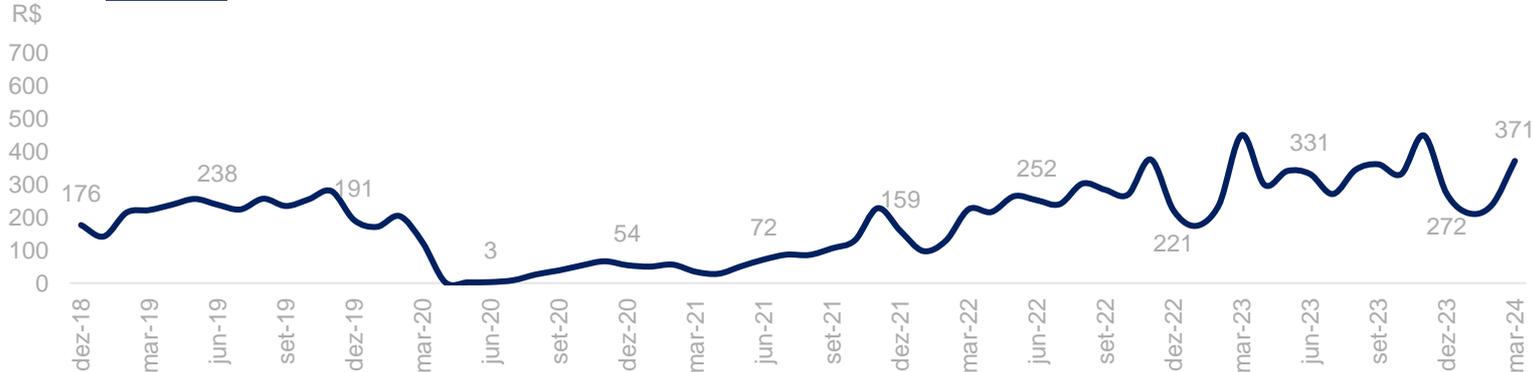
## Taxa de Ocupação<sup>1</sup>



## Diária Média<sup>1</sup>



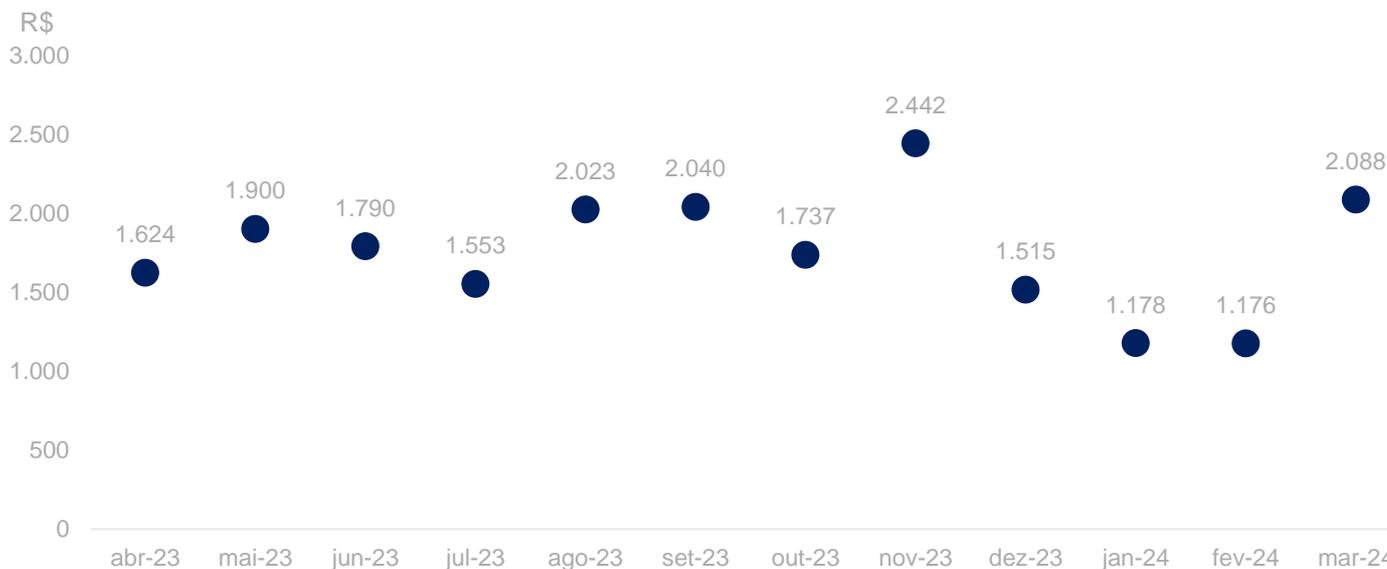
## RevPar<sup>1</sup>



<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 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 atípica 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)	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-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
<b>Total Receitas</b>	<b>5.406</b>	<b>3.420</b>	<b>1.502</b>	<b>4.504</b>	<b>3.136</b>	<b>3.645</b>	<b>45.992</b>
<b>Total Despesas</b>	<b>(544)</b>	<b>(219)</b>	<b>(204)</b>	<b>(579)</b>	<b>(636)</b>	<b>(196)</b>	<b>(3.232)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4.862</b>	<b>3.201</b>	<b>1.298</b>	<b>3.925</b>	<b>2.500</b>	<b>3.449</b>	<b>42.760</b>
<b>Lucro Líquido por cota</b>	<b>3,23</b>	<b>2,13</b>	<b>0,86</b>	<b>2,6</b>	<b>1,66</b>	<b>2,29</b>	<b>28,42</b>
<b>Lucro distribuído por cota<sup>1</sup></b>	<b>3,70</b>	<b>3,25</b>	<b>0,86</b>	<b>2,60</b>	<b>1,66</b>	<b>2,19</b>	<b>28,33</b>

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



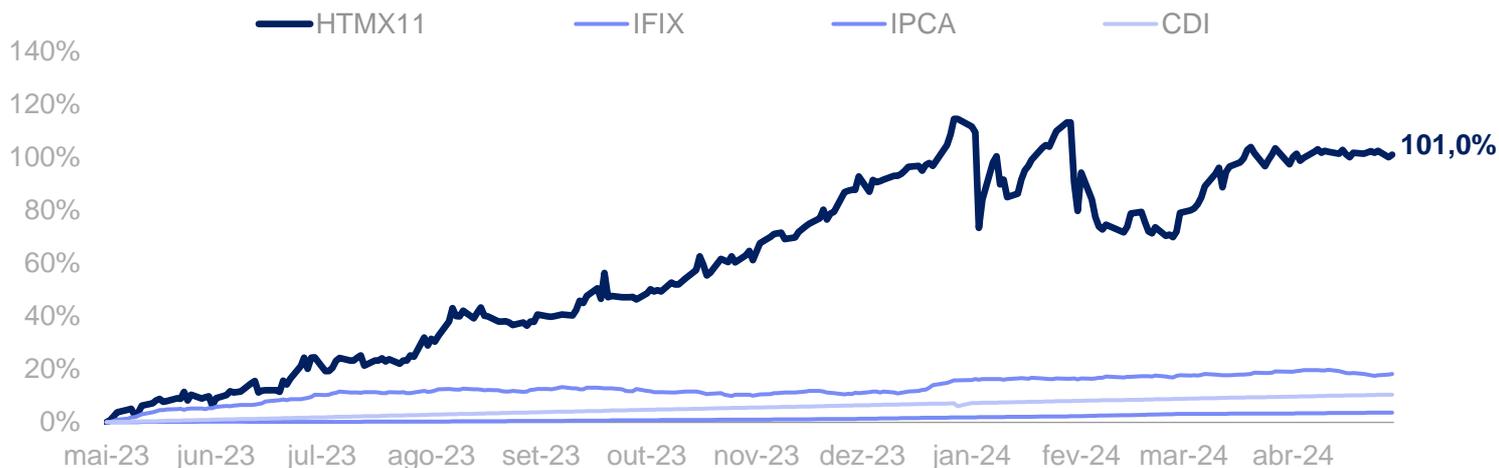
Durante o mês, 2 unidades hoteleira foram vendidas.

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.

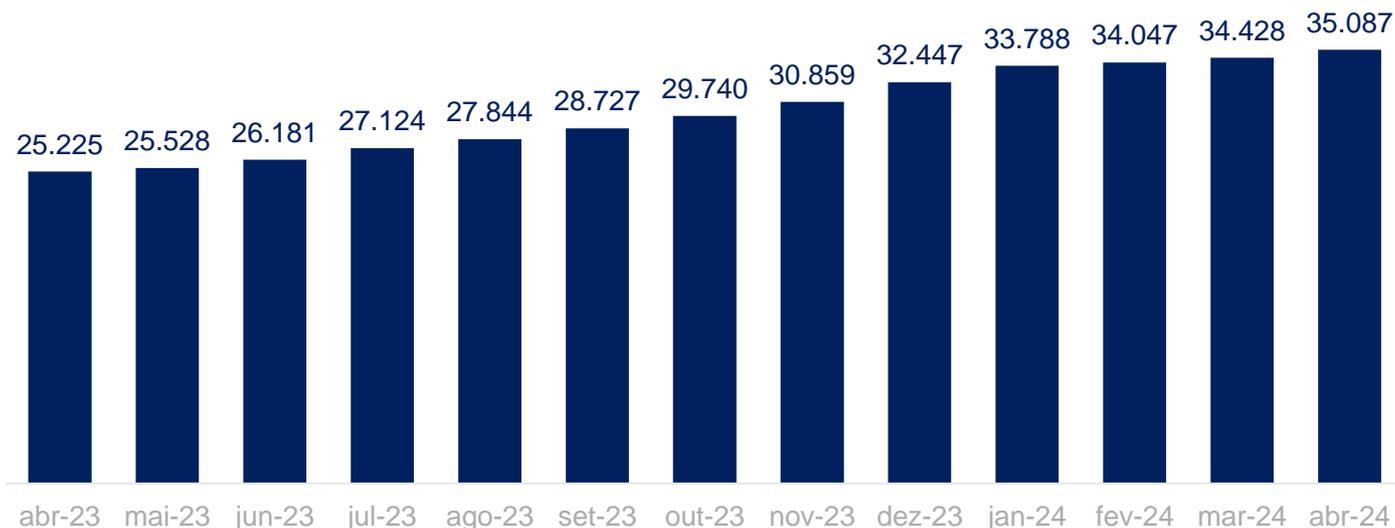
### Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 101,0%



### Evolução da base de cotistas

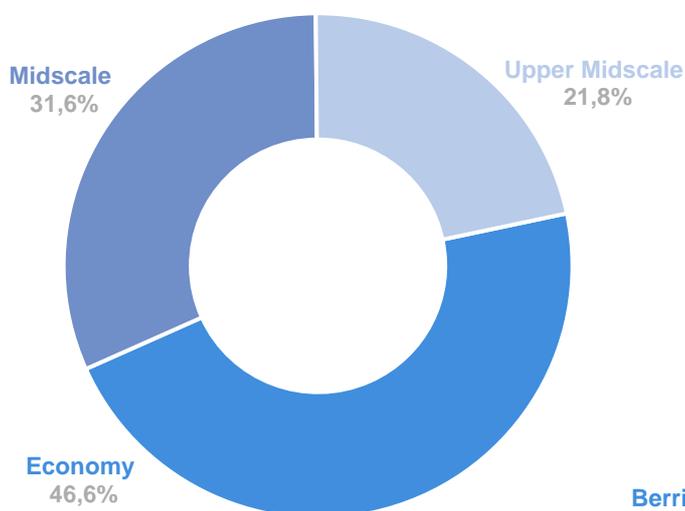
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 39% no número de investidores.



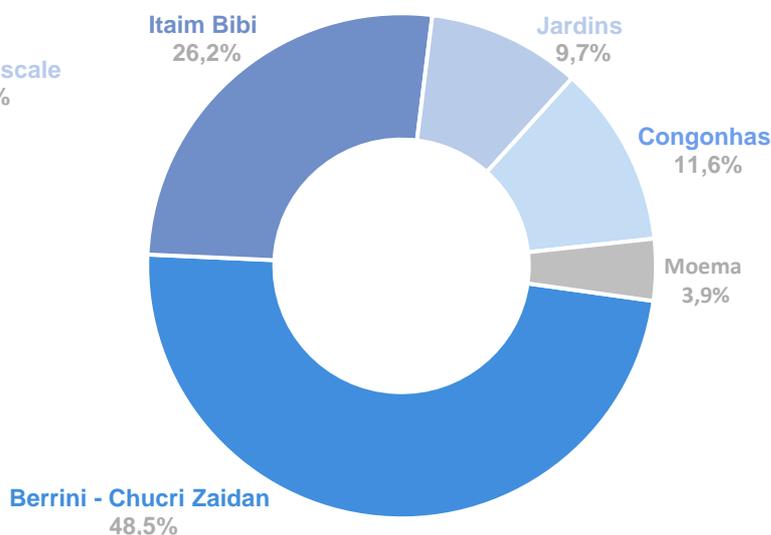
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

# PORTFÓLIO DO FUNDO

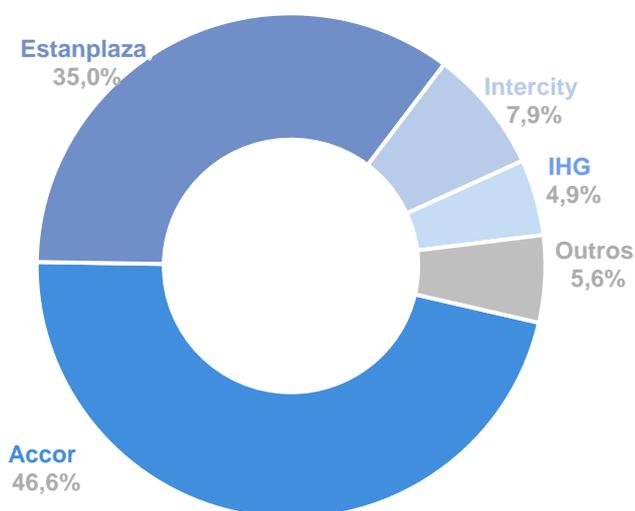
### Quartos por Segmento



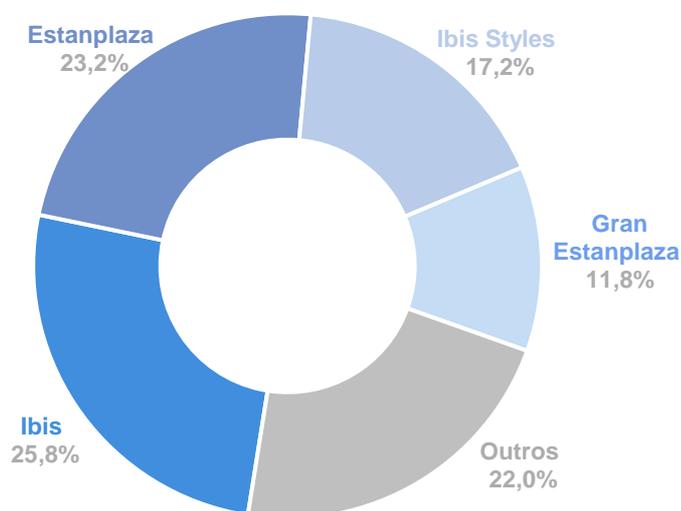
### Quartos por Região



### 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 –  
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**  
21



**Conheça o imóvel**  
Reservas

### Estanplaza Berrini (9)



**Localização**  
Berrini –  
Chucr 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**  
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)



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 maio de 2024, foram realizadas as publicações:

<b>31/05/2024 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 2,19 por cota)</b>	<b>Acesse</b>
<b>15/05/2024 – Informe Mensal Estruturado (competência 04/2024)</b>	<b>Acesse</b>
<b>10/05/2024 – Informe Trimestral Estruturado</b>	<b>Acesse</b>
<b>08/05/2024 – AGO (aprovação de contas do Fundo)</b>	<b>Acesse</b>
<b>02/05/2024 – Informe Mensal Estruturado (reprocessamento competência 03/2024)</b>	<b>Acesse</b>
<b>02/05/2024 – Informe Mensal Estruturado (reprocessamento competência 02/2024)</b>	<b>Acesse</b>
<b>02/05/2024 – Informe Mensal Estruturado (reprocessamento competência 01/2024)</b>	<b>Acesse</b>
<b>02/05/2024 – Informe Mensal Estruturado (reprocessamento competência 12/2023)</b>	<b>Acesse</b>

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 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)

