



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Setembro 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\$)
202,5 (Contábil)	134,60 (Contábil)	19,0% (Contábil)	2,13	62,0%	288,00
287,06 (B3)	190,82 (B3)	13,4% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

Em setembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, de maneira unânime, proceder com um aumento na taxa Selic, elevando-a para 10,75% ao ano. Essa decisão reflete uma postura mais dura em relação à condução da política monetária, em consonância com as projeções do mercado. O aumento da taxa de juros foi motivado por uma série de fatores internos que se mostraram significativos: o crescimento econômico observado no primeiro semestre do ano, que superou as expectativas inicialmente estabelecidas, a incerteza em relação ao cumprimento das regras fiscais e a elevação das expectativas de inflação para os próximos anos.

Durante o mesmo mês, as taxas dos títulos públicos apresentaram um aumento considerável. A NTN-B com vencimento em 2029, por exemplo, passou a ser negociada a uma taxa de IPCA + 6,75% ao ano. Este ajuste nas taxas contribuiu para um cenário de maior volatilidade nos ativos de renda variável, resultando em uma queda aproximada de 2,5% no Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) durante o período.

No cenário internacional, os Estados Unidos também vivenciaram movimentos significativos em sua política monetária. O Banco Central Americano surpreendeu o mercado ao anunciar uma redução de 0,50% em suas taxas de juros, levando-as para um intervalo de 4,75% a 5,00%. O tom do comunicado emitido pelo comitê demonstrou uma confiança crescente em relação à trajetória de desinflação, e o mercado passou a estimar uma taxa terminal em 3,4%..

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.

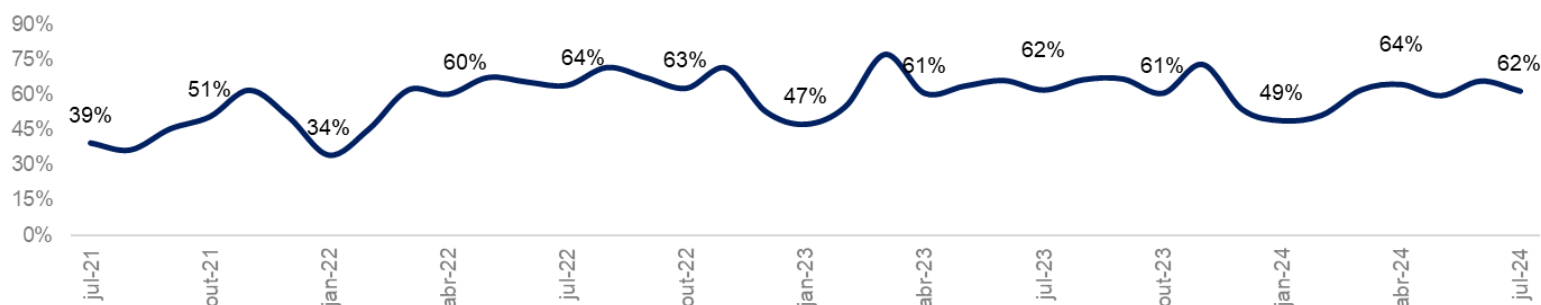
Em setembro/24, o HTMX11 pagou R\$ 2,13/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 13,4% ao ano com base na cota de fechamento de julho/24.

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

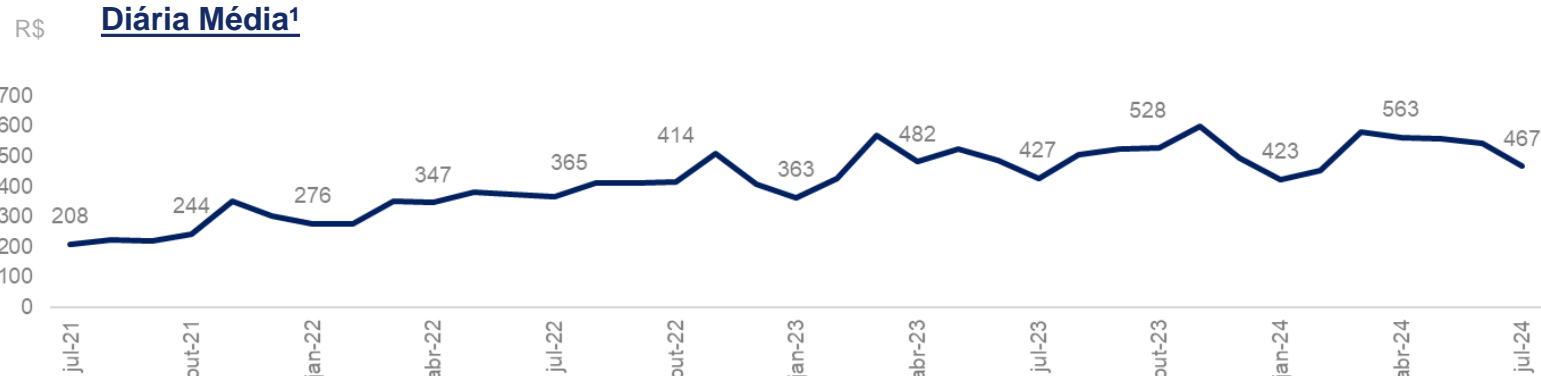


DESEMPENHO HOTELEIRO

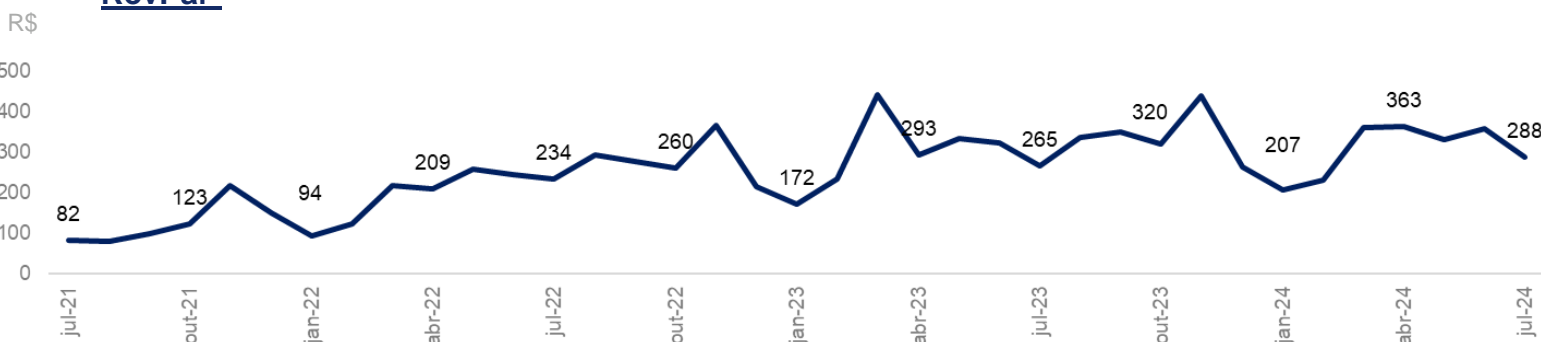
Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



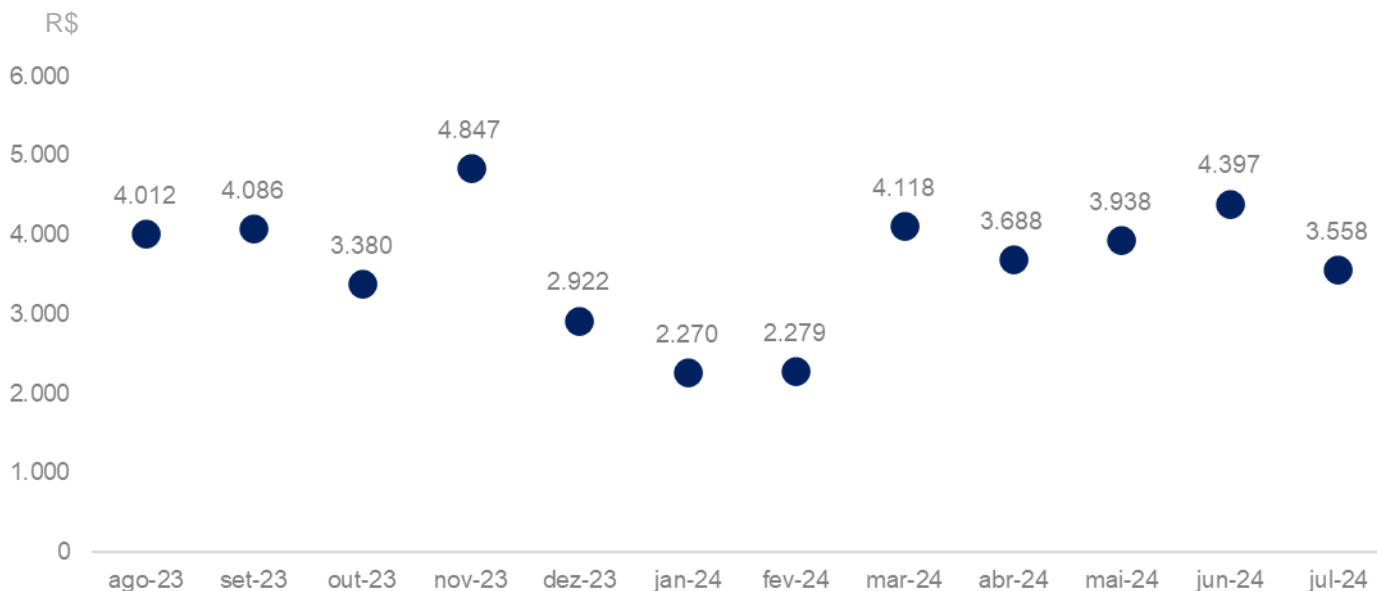
RevPar¹



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 acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que integram a carteira do Fundo nos últimos doze meses. A receita de aluguéis apurada em agosto de 2024 referente a operação de julho de 2024 foi de R\$3.558 média/por apartamento, apresentando um aumento de 17%, quando comparado ao mês julho de 2023 (R\$3.558 em 2024 vs R\$3.052 em 2023), em valores nominais.

O mês de julho sofreu uma queda de demanda no mercado de São Paulo, impactado principalmente pelo público corporativo em virtude da redução de feiras/eventos e por ser um período de férias escolares.

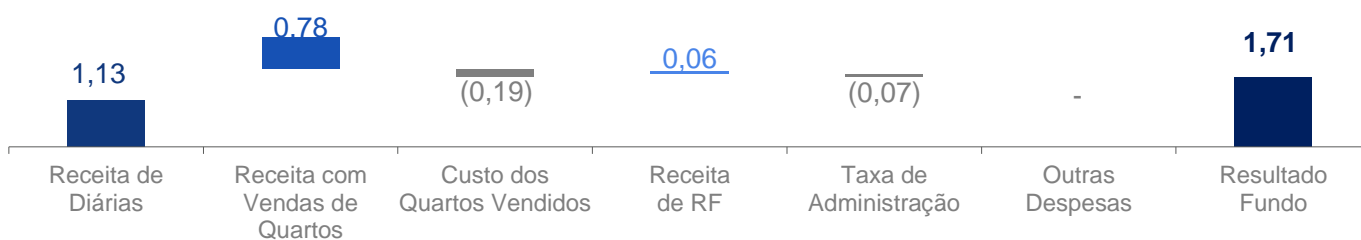
Em relação aos indicadores operacionais, o fundo apresentou ocupação de 61,58%, diária média de R\$ 467,09 e RevPar equivalente a R\$ 288,63.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	12M
Receita de diárias	1.051	1.844	1.639	1.594	2.041	1.651	20.080
Lucro com vendas de quartos	1.973	1.601	1.591	523	2.513	1.178	25.778
Receita de renda fixa	112	116	131	97	47	45	1.376
Total Receitas	3.136	3.561	3.361	2.214	4.601	4.092	47.234
Total Despesas	(636)	(112)	(389)	(264)	(508)	(507)	(3.726)
Lucro Líquido	2.500	3.449	2.972	1.949	4.093	4.092	43.508
Lucro Líquido por cota	2,60	1,66	2,29	2,29	2,29	2,29	28,92
Lucro distribuído por cota¹	1,66	2,18	1,97	1,41	2,30	2,13	28,61

Composição do Resultado por cota¹ (reais por cota)



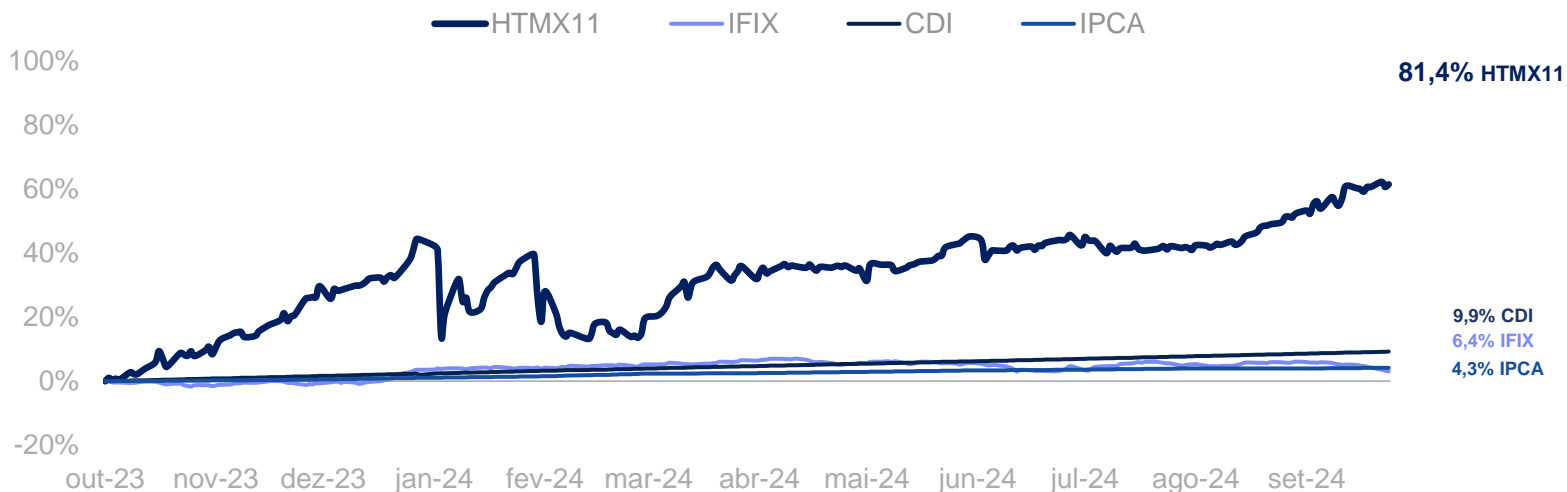
Durante o mês, 4 unidades hoteleiras foram vendidas.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 528 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou setembro/2024 operando 457 unidades hoteleiras em 21 hotéis.

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

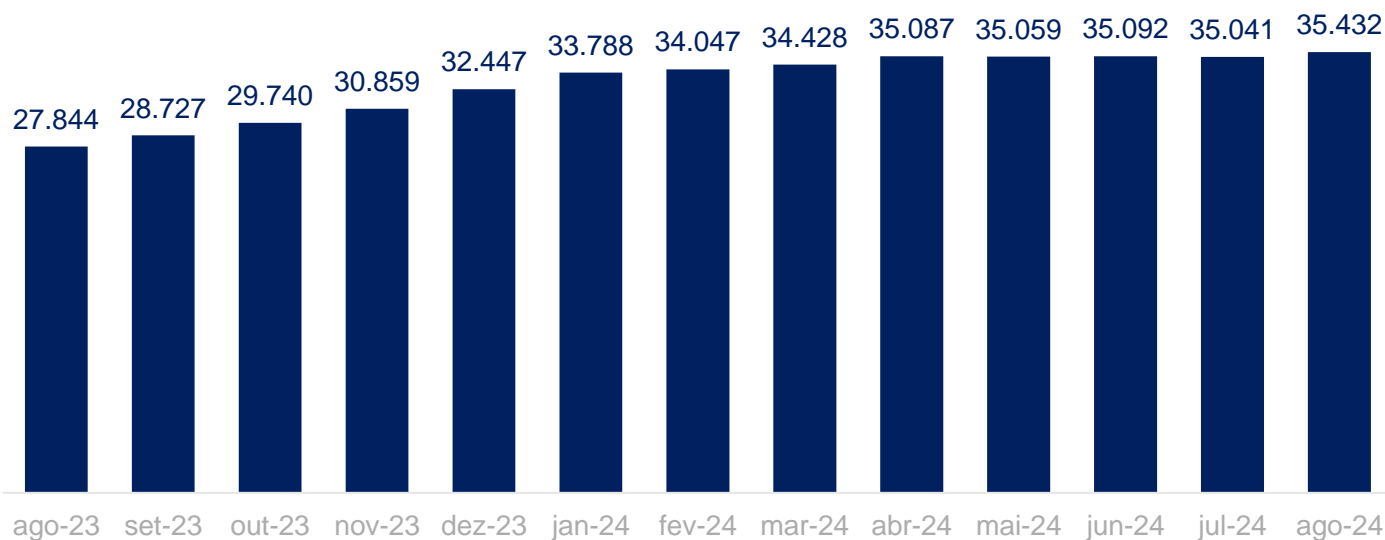
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 81,4%



Evolução da base de cotistas

No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 27% no número de investidores.

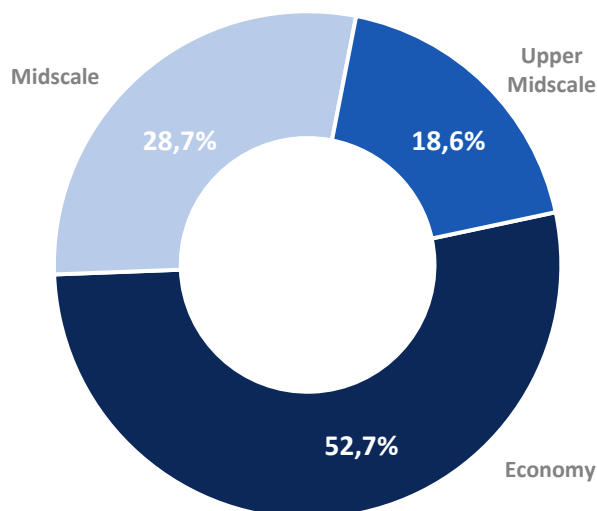


Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

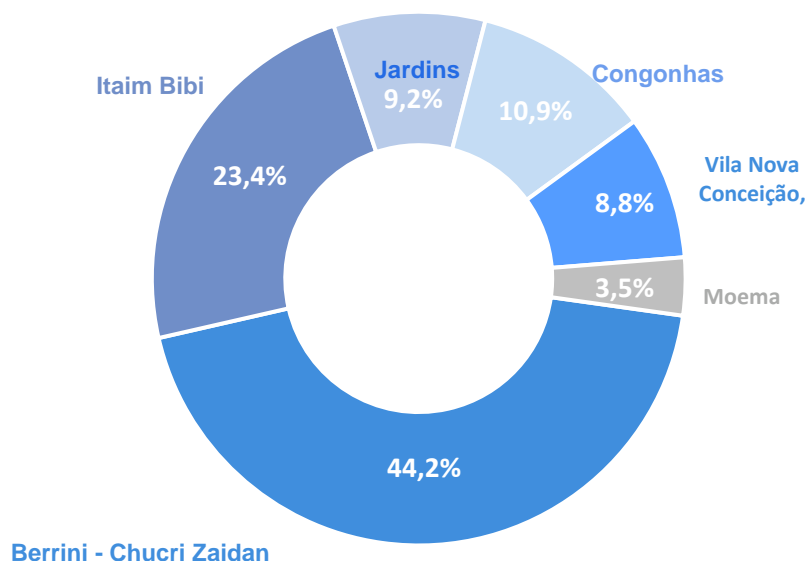


PORTFÓLIO DO FUNDO

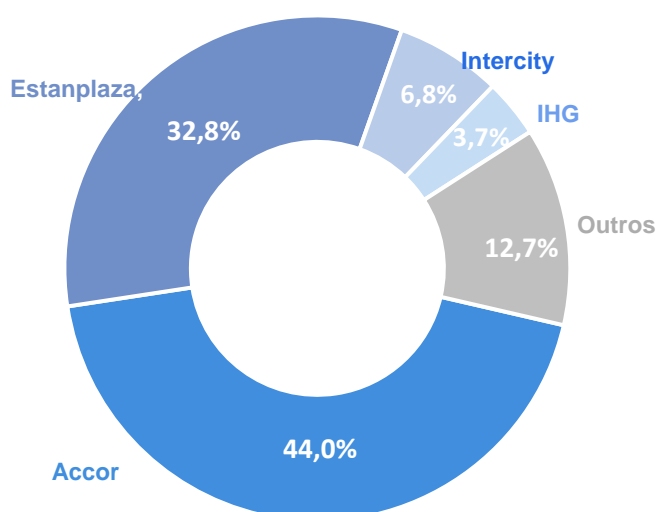
Quartos por Segmento



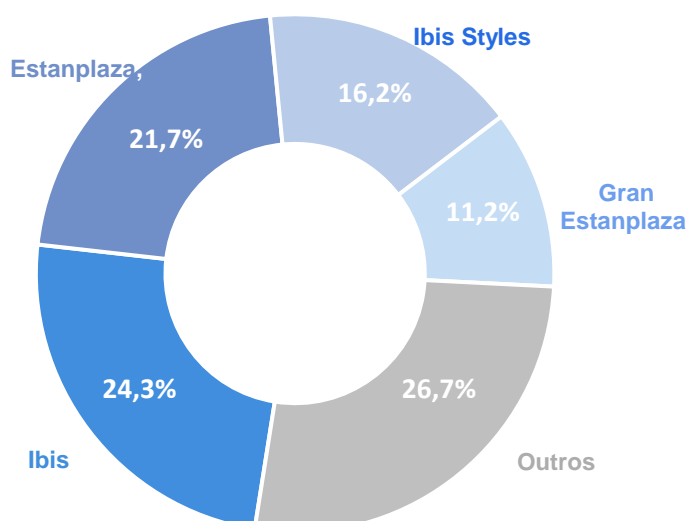
Quartos por Região



Quartos por Administradora



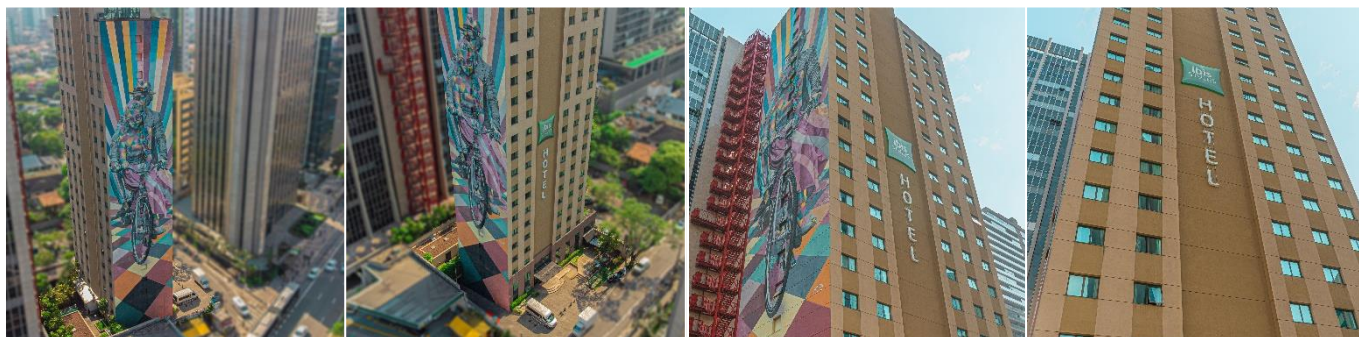
Quartos por Bandeira



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

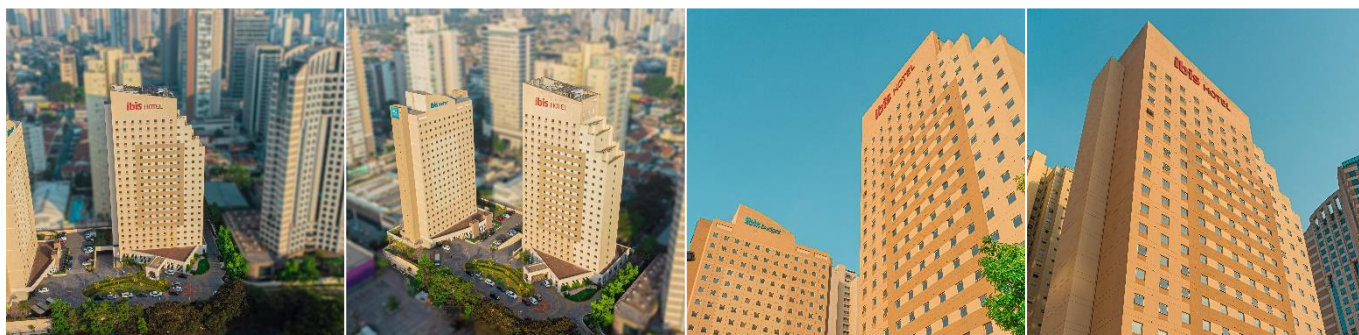


Número de UHs
74



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 –
Chucri Zaidan



Tipologia
Midscale



Número de UHs
39



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Funchal (6)



Localização
Berrini –
Chucri 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
17



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

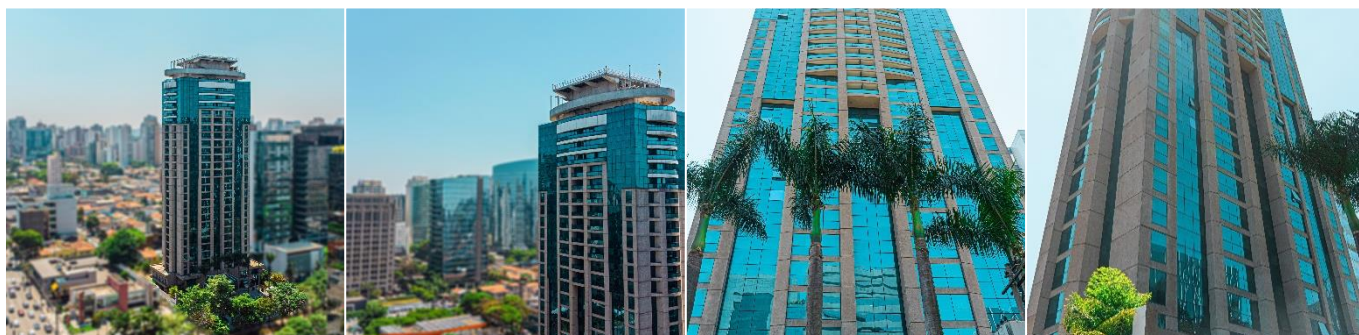


Número de UHs
7



Conheça o imóvel
Reservas

Blue Tree Faria Lima (14)



Localização
taim Bibi



Tipologia
Upper Midscale



Número de UHs
6



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
2



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza Nações Unidas (17)



Localização
Berrini –
Chucri Zaidan



Tipologia
Midscale

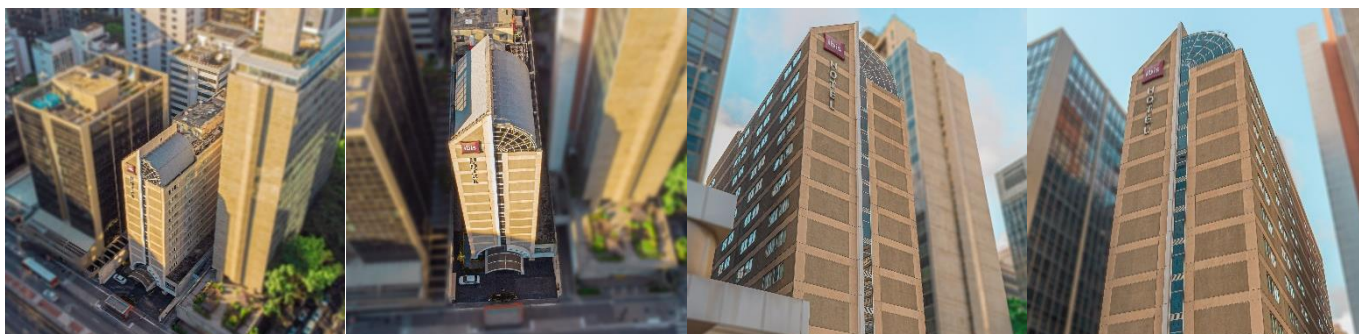


Número de UHs
5



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

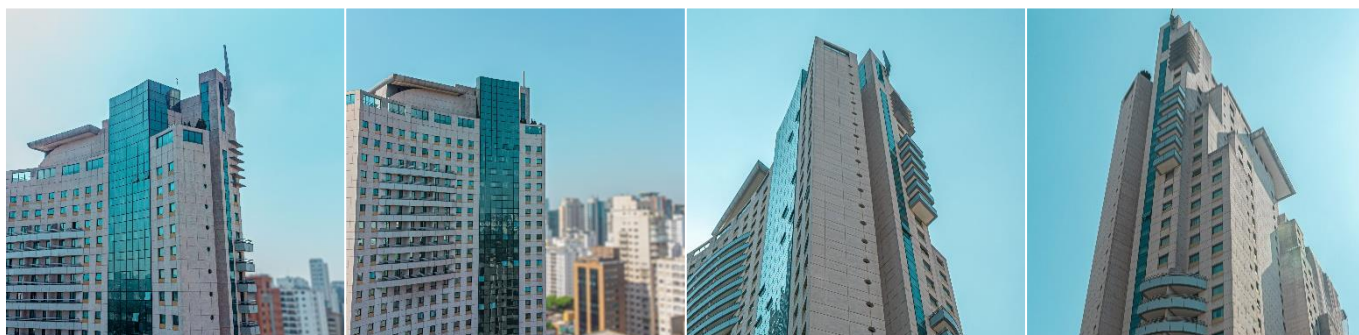


Número de UHs
3



Conheça o imóvel
Reservas

Meliá Jardim Europa (20)



Localização
Itam Bibi



Tipologia
Upper Midscale



Número de UHs
1



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 Agosto de 2024, foram realizadas as publicações:

30/08/2024 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

16/09/2024 – 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

