



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Outubro 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\$)
201,23 (Contábil)	133,77 (Contábil)	19,1% (Contábil)	2,15	62,0%	288,00
287,06 (B3)	190,82 (B3)	12,5% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

Neste mês, a atividade econômica continuou aquecida, com um crescimento sólido previsto para o PIB de 3,1% e uma taxa de desemprego abaixo de 7%, o que representa o menor nível desde 2014. Além disso, entramos no último trimestre do ano enfrentando forte volatilidade nos ativos domésticos, em razão da grande incerteza provocada pelo elevado risco fiscal, que ameaça a sustentabilidade das contas públicas nos próximos anos. As despesas obrigatórias seguem aumentando em ritmo acelerado, registrando uma taxa de crescimento real de 7,1% no acumulado do ano. Como reflexo desse contexto, o dólar atingiu, neste mês, seu maior nível desde 2021, sendo cotado a R\$ 5,76.

Esses fatores têm impactado as projeções de inflação e taxas de juros. Para 2025 o mercado prevê uma inflação de 4,0% e uma Selic terminal de 11,25%, conforme o último Boletim Focus divulgado nesta segunda-feira. Já a curva de juros longa está precificando 12,90% ao ano para 2030. Nesse cenário, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) apresentou uma queda de aproximadamente 3,0%, refletindo todas as incertezas, mas também criando oportunidades para a aquisição de ativos a preços descontados em relação ao seu valor patrimonial, evidenciando um momento propício para investimentos com horizonte de longo prazo.

No cenário internacional, os Estados Unidos têm apresentado dados mais fortes do que o esperado. O relatório de empregos de setembro registrou a criação de 254 mil novos postos de trabalho, superando todas as expectativas. Além disso, o ritmo consistente de geração de vagas fez a taxa de desemprego recuar de 4,22% para 4,05%, sinalizando estabilidade no mercado de trabalho. Com isso, o Banco Central norte-americano deve reduzir a magnitude dos próximos cortes de juros para 25 pontos-base.

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.

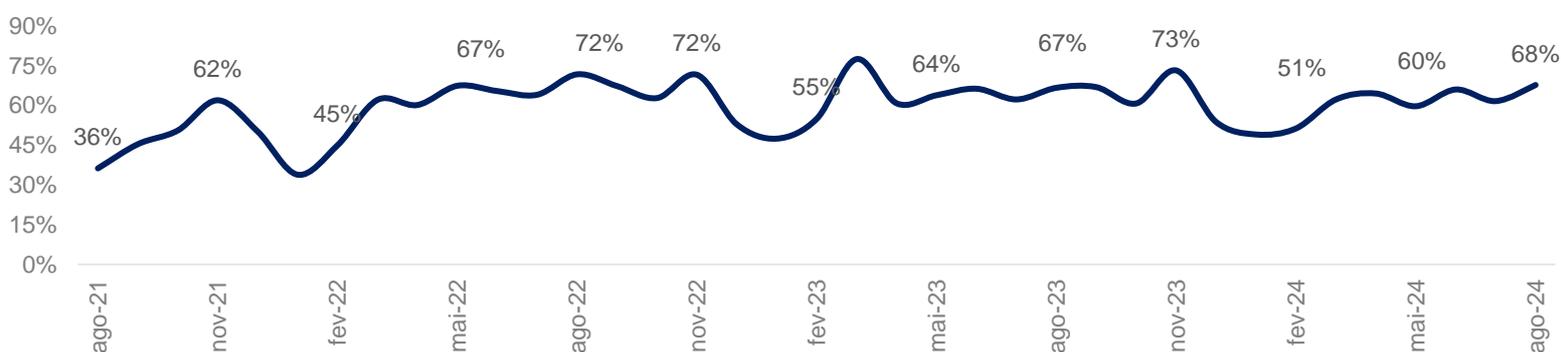
Em setembro/24, o HTMX11 pagou R\$ 2,15/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 13,4% ao ano com base na cota de fechamento de setembro/24.

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

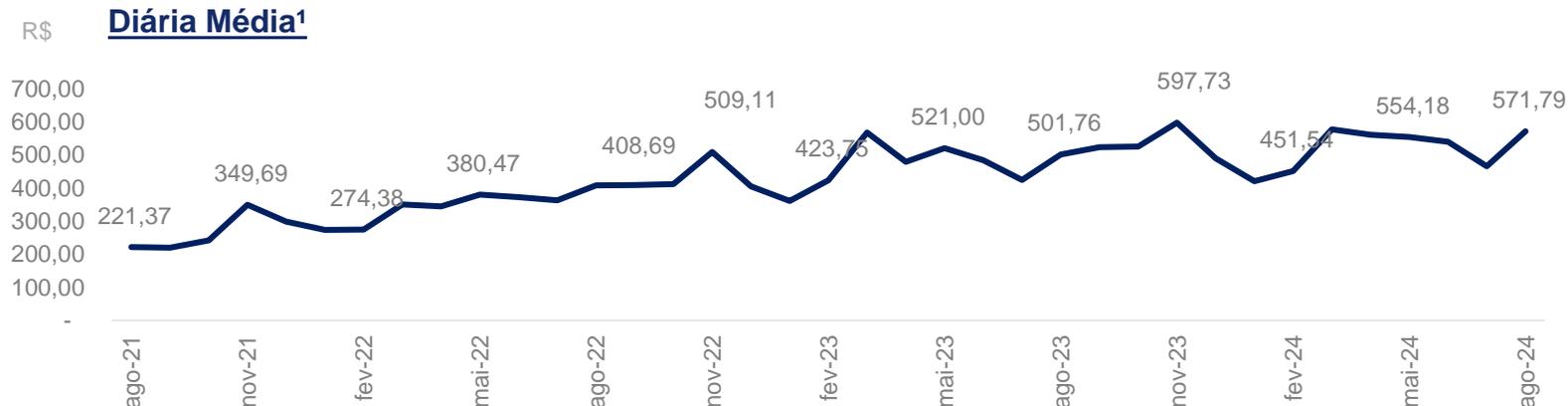


DESEMPENHO HOTELEIRO

Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



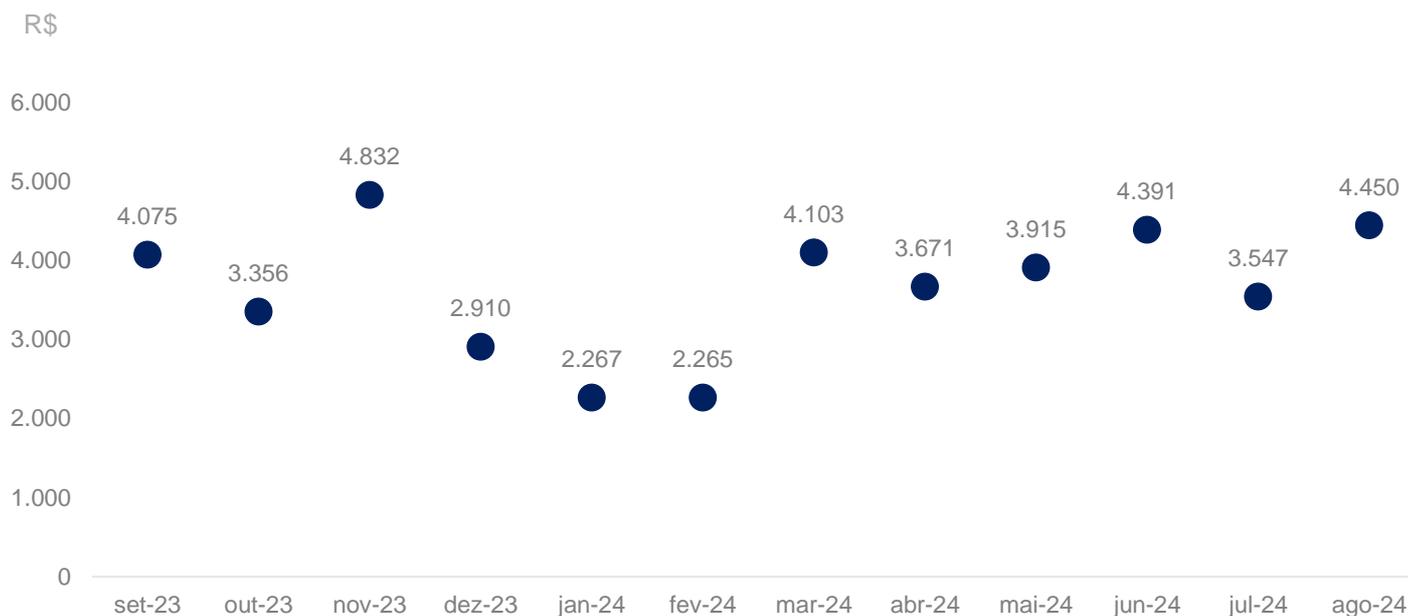
RevPar¹



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 compõem a carteira do Fundo nos últimos doze meses. A receita de aluguéis apurada em setembro de 2024, referente à operação de agosto de 2024, foi de R\$ 4.450 por apartamento em média, representando um aumento de 11% em valores nominais em comparação a agosto de 2023 (R\$ 4.450 em 2024 vs. R\$ 3.996 em 2023). Agosto mostrou um forte retorno da demanda corporativa no mercado de São Paulo após a baixa de julho, impactada pelas férias escolares, e também se beneficiou da ausência de feriados, fator positivo para o aumento do público corporativo.

A carteira do Fundo Maxinvest registrou uma taxa de ocupação de 68% em agosto de 2024, mantendo-se próxima à de agosto do ano anterior, com um incremento de 2%. Em relação à diária média, observou-se um aumento de 14% em comparação ao mesmo período de 2023 (R\$ 572 em 2024 vs. R\$ 502 em 2023) em valores nominais. Com esses indicadores, o RevPAR de agosto de 2024 foi de R\$ 387, um crescimento de 16% em relação ao mesmo mês do ano anterior (R\$ 387 em 2024 vs. R\$ 334 em 2023), impulsionado principalmente pelo aumento da diária média.

Todos os dados apresentados são ponderados e refletem o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em agosto de 2024. Assim, considerando que o saldo de unidades hoteleiras pode variar a cada mês, os índices de meses anteriores são recalculados para permitir uma análise comparável.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	12M
Receita de diárias	1.844	1.639	1.594	2.041	1.651	2.043	20.148
Lucro com vendas de quartos	1.601	1.591	523	2.513	1.178	2.080	21.691
Receita de renda fixa	116	131	97	47	45	39	1.245
Total Receitas	3.561	3.361	2.214	4.601	4.092	4.162	43.084
Total Despesas	(112)	(389)	(264)	(508)	(507)	(387)	(3.993)
Lucro Líquido	3.449	2.972	1.949	4.093	4.092	3.775	39.091
Lucro Líquido por cota	1,66	2,29	2,29	2,29	2,29	2,51	39.091
Lucro distribuído por cota¹	2,18	1,97	1,41	2,30	2,13	2,13	25,99

Composição do Resultado por cota¹ (reais por cota)



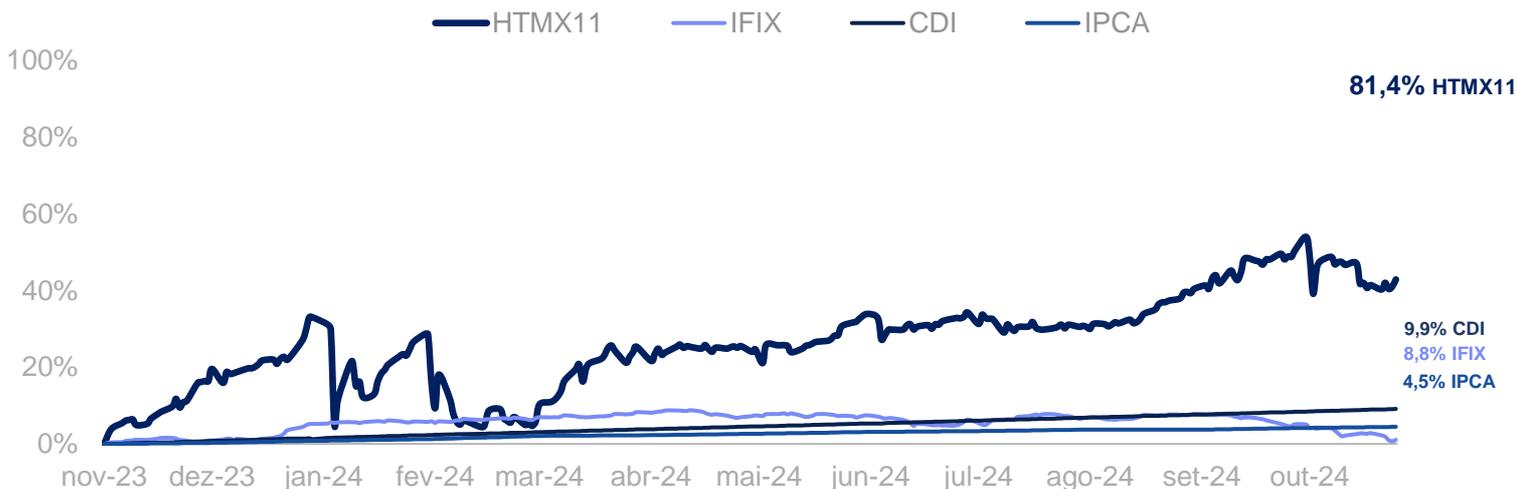
Durante o mês, 4 unidades hoteleiras foram vendidas.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 532 unidades hoteleiras. A carteira do Fundo começou setembro/2024 operando 452 unidades hoteleiras em 20 hotéis na cidade de São Paulo.

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

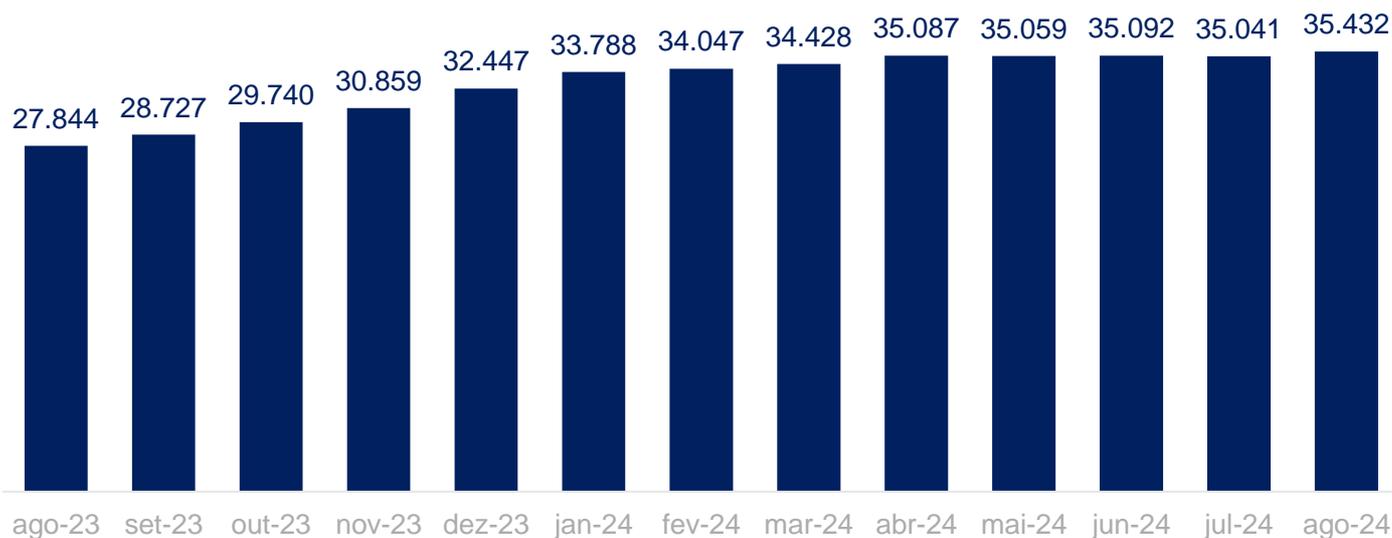
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 81,4%



Evolução da base de cotistas

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

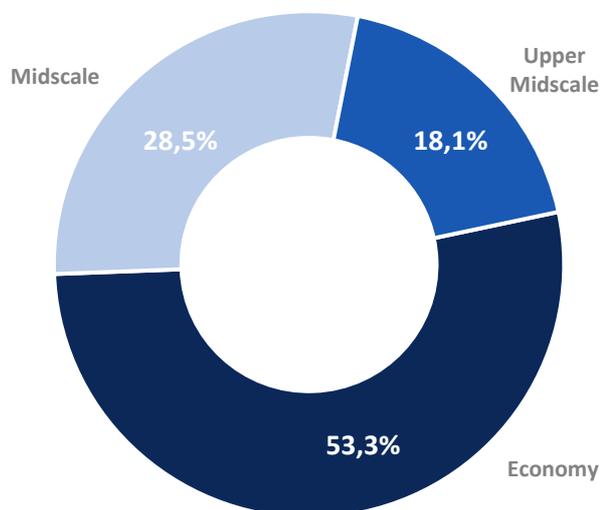


Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

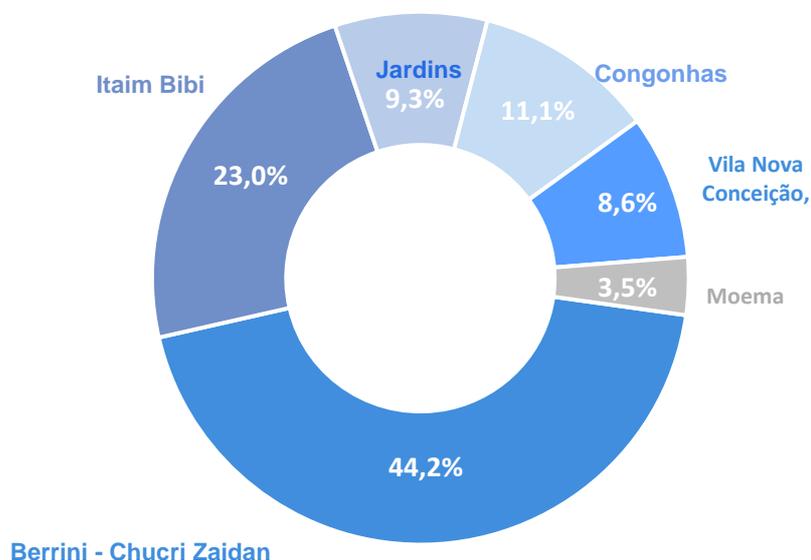


PORTFÓLIO DO FUNDO

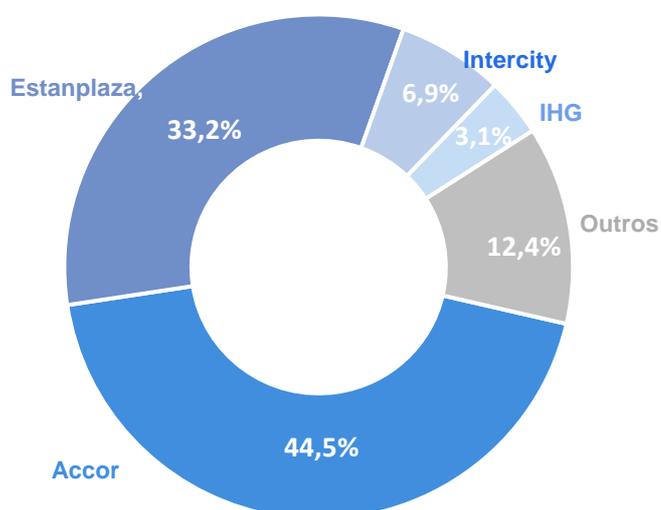
Quartos por Segmento



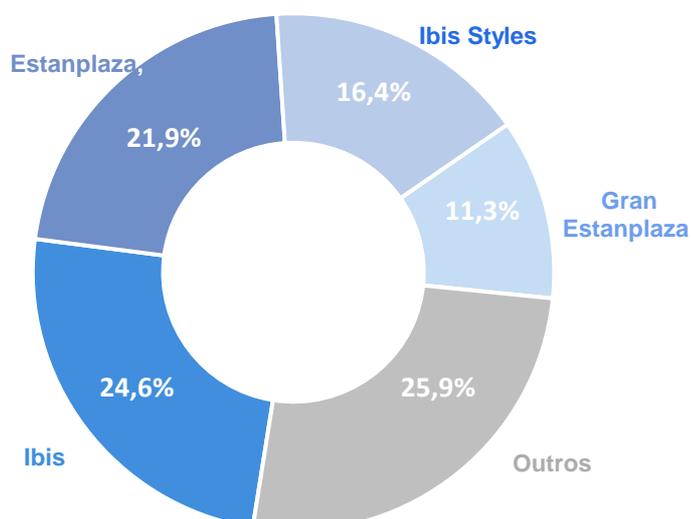
Quartos por Região



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 –
Chucru Zaidan



Tipologia
Midscale



Número de UHs
39



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
14



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

Estanzaplaça Nações Unidas (16)



Localização
Berrini –
Chucri Zaidan



Tipologia
Midscale



Número de UHs
5



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Paulista (17)



Localização
Jardins



Tipologia
Economy



Número de UHs
5



Conheça o imóvel
Reservas

Intercity Premium Ibirapuera (18)



Localização
Moema



Tipologia
Upper Midscale



Número de UHs
3



Conheça o imóvel
Reservas

Meliá Jardim Europa (19)



Localização
Itam Bibi



Tipologia
Upper Midscale



Número de UHs
1



Conheça o imóvel
Reservas

Hotel Ibis São Paulo Ibirapuera (20)



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 Estanplaza Nações Unidas |
| 3 Gran Estanplaza | 10 Estanplaza Ibirapuera | 17 Ibis São Paulo Paulista |
| 4 Ibis São Paulo Congonhas | 11 Ibis Budget Jardins | 18 Intercity Premium Ibirapuera |
| 5 Estanplaza International | 12 Inside by Meliá São Paulo Iguatemi | 19 Meliá Jardim Europa |
| 6 Estanplaza Funchal | 13 Intercity Premium Nações Unidas | 20 Ibis São Paulo Ibirapuera |
| 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 Setembro de 2024, foram realizadas as publicações:

30/09/2024 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

30/09/2024 – 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

