



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Dezembro 2024

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



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\$)
224,08 (Contábil)	132,97 (Contábil)	21,35% (Contábil)	3,4155	70,0%	418,88
261,97 (B3)	155,46 (B3)	18,26% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

A tendência de queda nos fundos imobiliários continuou em novembro, com o IFIX registrando uma desvalorização de (2,1%), marcando o terceiro mês consecutivo de queda depois de terem caído em setembro (2,58%) e outubro (3,06%). No acumulado de 2024, o principal benchmark dos fundos imobiliários ampliou suas perdas, encerrando o período com uma queda de (5,26%).

Em novembro, os fundos de recebíveis caíram (1,6%) e se destacaram como as melhores performances setoriais dentro do IFIX, mesmo tendo sido negativa. Por outro lado, os fundos de shoppings registraram uma queda (3,9%) e os fundos de fundos (3,1%) apresentando os piores resultados no mês. No ano, os fundos de ativos financeiros sofreram uma queda (1,8%) apresentando desempenho superior ao do IFIX, enquanto os fundos de tijolo (12%) lideraram as perdas.

O pessimismo generalizado do mercado é atribuído a diversos fatores, como o aumento das expectativas de inflação onde o BCB revisou suas projeções para cima em todos os trimestres até o segundo trimestre de 2027, em função da depreciação cambial e do forte crescimento econômico. O IPCA de 2024 passou a ser projetado em 4,9% (ante 4,3%), enquanto as projeções para 2025 e 2026 foram ajustadas para 4,5% (antes 3,7%) e 3,6% (antes 3,3%), respectivamente. Além disso, o quadro fiscal incerto e o aumento dos juros futuros também contribuem para o cenário negativo.

Como resposta a essas incertezas, na última reunião do Copom, o comitê decidiu elevar a Selic em 100 bps. O ajuste foi acompanhado de um tom mais duro do Comitê, que indicou a continuidade de ajustes agressivos diante da deterioração do cenário fiscal. Segundo o Copom, se o cenário esperado se confirmar, ajustes de mesma magnitude são previstos para as próximas duas reuniões. Como resultado, o mercado já projeta uma Selic terminal para 2025 entre 14,50% a.a. e 15,00% a.a.

Nos Estados Unidos, a principal mudança foi a menção de que os resultados das eleições estão começando a impactar os preços. A expectativa de uma política fiscal mais expansionista e maior protecionismo levou à valorização do dólar, o que impacta negativamente a inflação nos mercados emergentes. Além disso, o FED reduziu a taxa de juros em 25 bps, fixando a faixa entre 4,25% e 4,50%, como esperado pelos agentes de mercado. O comunicado do FOMC destacou uma economia ainda em expansão e um tom mais rígido devido à incerteza no mercado de trabalho e à inflação persistente.

Em dezembro/24, o HTMX11 pagou R\$ 3,4155/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 18,26% ao ano com base na cota de fechamento de novembro/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



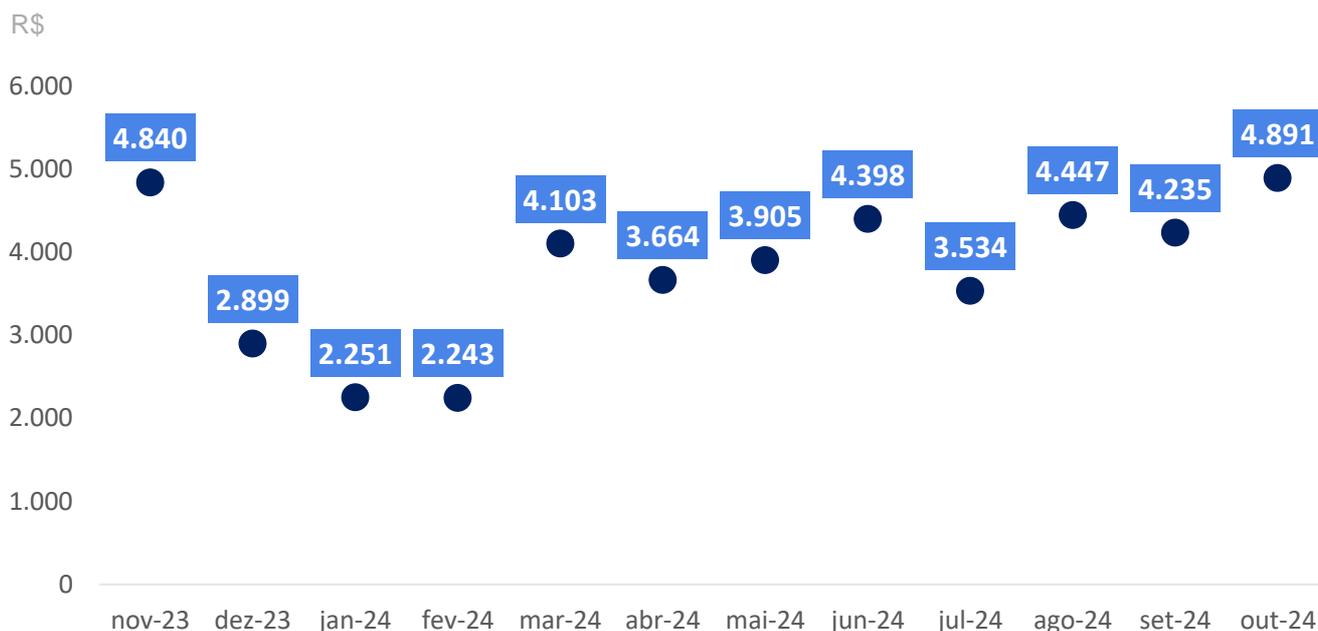
RevPar¹



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 novembro de 2024, referente à operação de outubro de 2024, foi de R\$ 4.891 por apartamento, em média, representando um aumento de 46% em relação a outubro de 2023 (R\$ 4.891 em 2024 contra R\$ 3.341 em 2023), em valores nominais.

O mês de outubro foi marcado por um calendário intenso de eventos, muitos deles realizados simultaneamente nos principais centros de convenções da capital paulista. Esse cenário foi impulsionado, sobretudo, pela concentração de atividades nos finais de semana, como o show do artista Bruno Mars, e pela ausência de feriados em dias úteis, o que favoreceu a continuidade das operações comerciais e logísticas ao longo do mês. Além disso, a proximidade da Fórmula 1, programada para o início de novembro, também contribuiu para o aquecimento das atividades nos últimos dias de outubro, reforçando o desempenho positivo registrado no período.

A carteira do Fundo Maxinvest apresentou, em outubro de 2024, uma taxa de ocupação de 70%, o que representa um aumento de 14,6% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Com relação à diária média, observou-se um aumento nominal de 14,7% em relação a outubro de 2023 (de R\$ 525 para R\$ 602). Esses índices resultaram em um RevPAR de R\$ 419 em outubro de 2024, 31,4% superior ao registrado no mesmo mês de 2023 (R\$ 319).

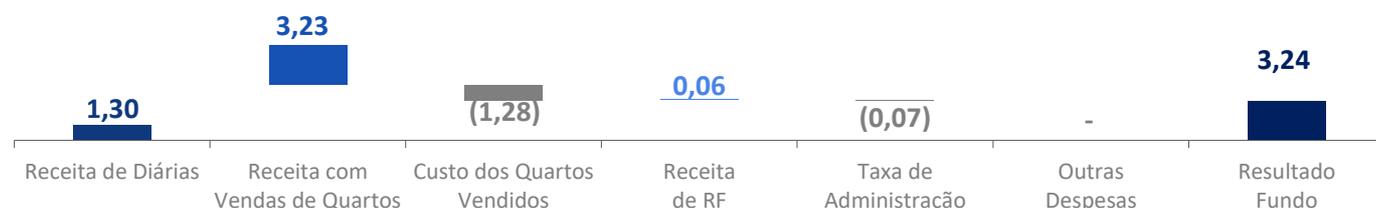
Todos os dados apresentados são ponderados e refletem o desempenho histórico das unidades hoteleiras da carteira em outubro de 2024. Como o saldo de unidades hoteleiras varia a cada mês, os índices dos períodos anteriores são recalculados para garantir uma análise consistente e comparável..

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	12M
Receita de diárias	1.594	2.041	1.651	2.043	1.929	2.196	20.119
Lucro com vendas de quartos	523	2.513	1.178	2.080	1.989	3.784	21.089
Receita de renda fixa	97	41	44	39	68	101	1.152
Total Receitas	2.214	4.595	2.873	4.162	3.986	6.081	42.360
Total Despesas	(264)	(502)	(298)	(387)	(427)	(628)	(4.204)
Lucro Líquido	1.950	4.093	2.575	3.775	3.559	5.453	38.156
Lucro Líquido por cota	1,30	2,72	1,71	2,51	2,37	2,37	25,37
Lucro distribuído por cota¹	1,97	1,41	2,30	2,13	2,36	3,41	30,29

Composição do Resultado por cota¹ (reais por cota)



Durante o mês, 7 unidades hoteleiras foram vendidas. Sendo elas 6 unidades no Staybridge Suites São Paulo e 1 no Blue Tree Faria Lima.

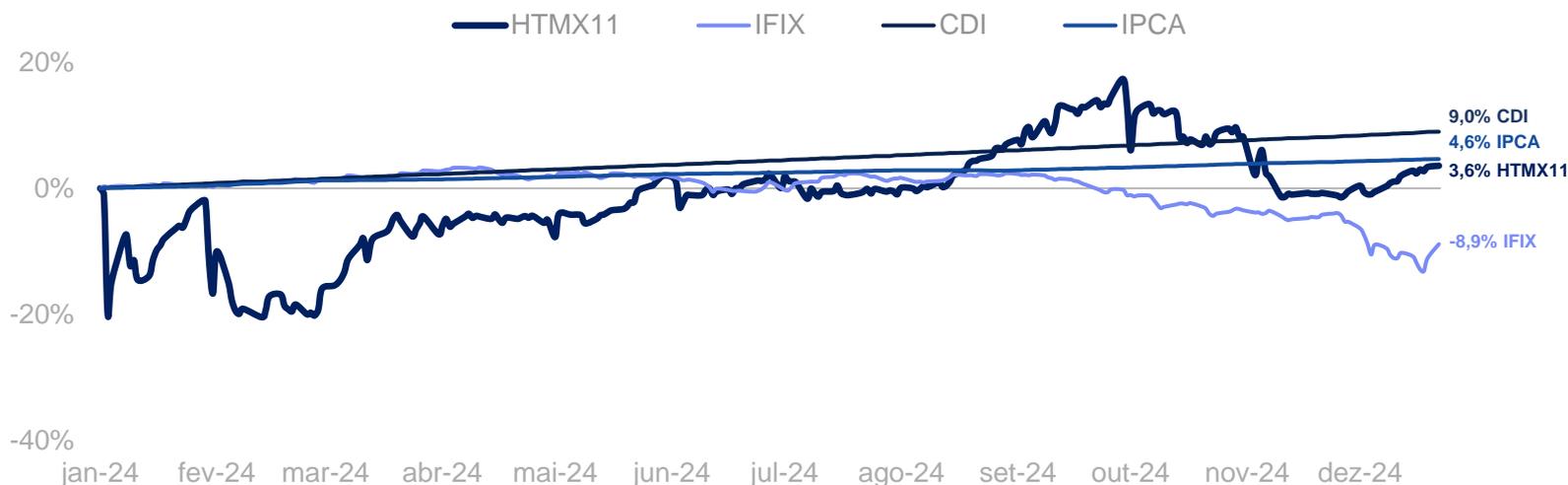
Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 536 unidades hoteleiras, e no ano de 2024 já foram concluídas 48 vendas.

A carteira do Fundo começou novembro/2024 operando 448 unidades hoteleiras em 20 hotéis na cidade de São Paulo, e terminou o mês operando 441 unidades.

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

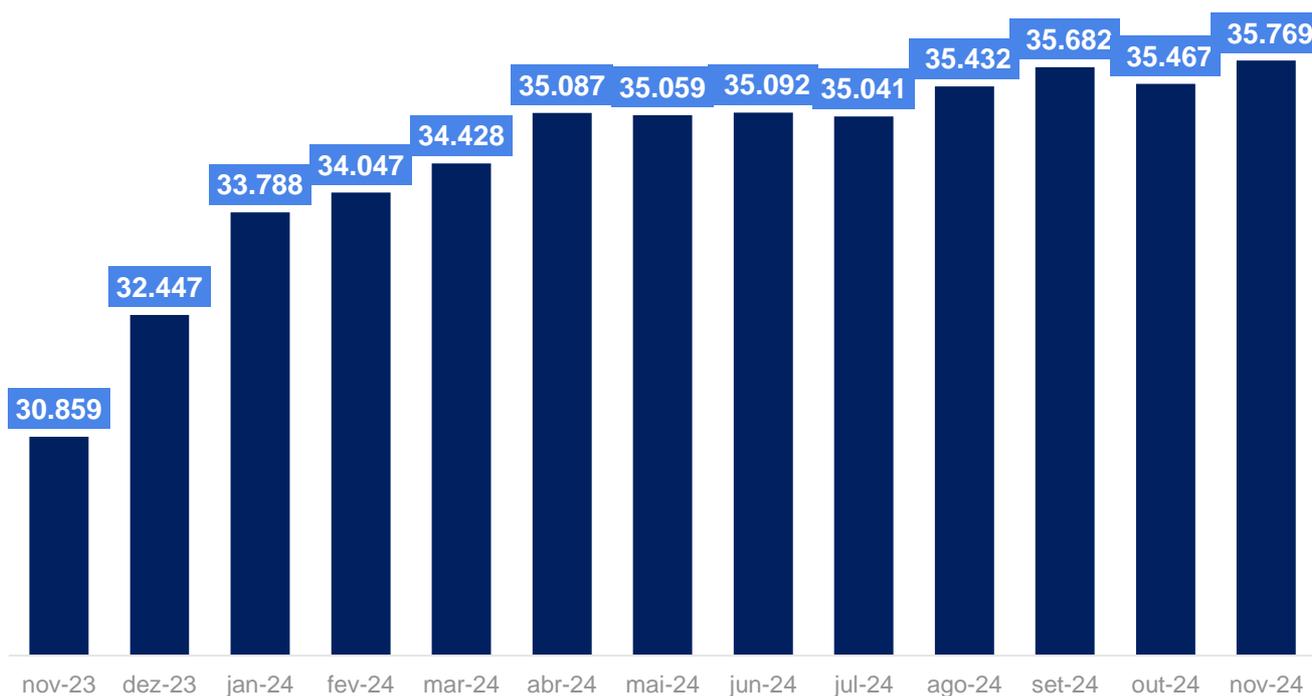
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 3,6%



Evolução da base de cotistas

No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 16% no número de investidores.

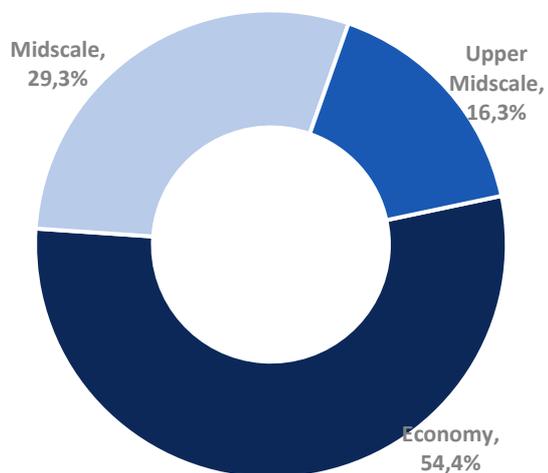


Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

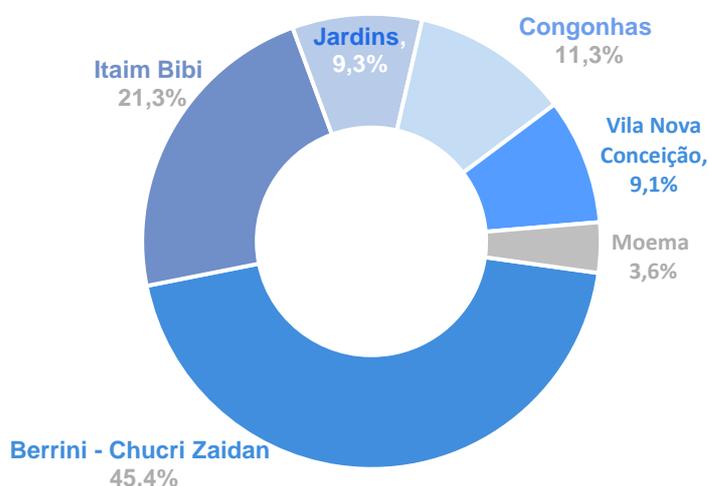


PORTFÓLIO DO FUNDO

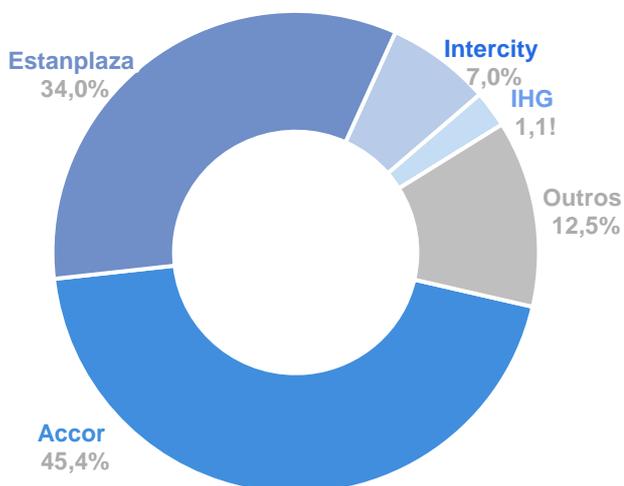
Quartos por Segmento



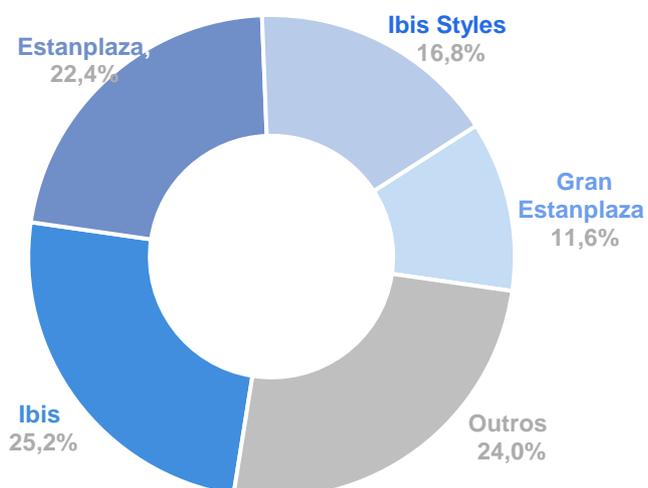
Quartos por Região



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
5



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
5



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Paulista (15)



Localização
Jardins



Tipologia
Economy



Número de UHs
5



Conheça o imóvel
Reservas

Estanplaza 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 dezembro de 2024, foram realizadas as publicações:

29/11/2024 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

16/12/2024 – 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

