



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Fevereiro 2025

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 ¹ (R\$)
430,29 (Contábil)	148,99 (Contábil)	18,37% (Contábil)	1,2302	52,8%	281,2
456,32 (B3)	158,00 (B3)	17,32% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

No Brasil, as projeções de inflação para os próximos anos seguem com tendência de alta, refletindo uma série de fatores econômicos internos e externos que impactam diretamente a economia nacional. Para 2025, o mercado estima que o IPCA, principal indicador da inflação no país, atingirá 5,65%, ultrapassando a meta estabelecida. Já para 2026, a previsão é de uma inflação de 4,40%. Esses números sugerem que, apesar dos esforços do Banco Central para conter a inflação, o cenário permanece desafiador e exige respostas rápidas e eficazes por parte da autoridade monetária.

A próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) está marcada para março, e a expectativa é de que o Banco Central mantenha sua política monetária restritiva, elevando a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 14,25% ao ano. Essa medida visa controlar a inflação, mas também traz o desafio de equilibrar o crescimento econômico.

No início deste ano, a moeda brasileira apresentou uma valorização expressiva, passando de R\$ 6,30 por dólar em dezembro para um patamar mais próximo de R\$ 5,70. A maior parte dessa valorização parece refletir o aumento do diferencial de juros entre o Brasil e os Estados Unidos, o que torna o real mais atrativo para os investidores.

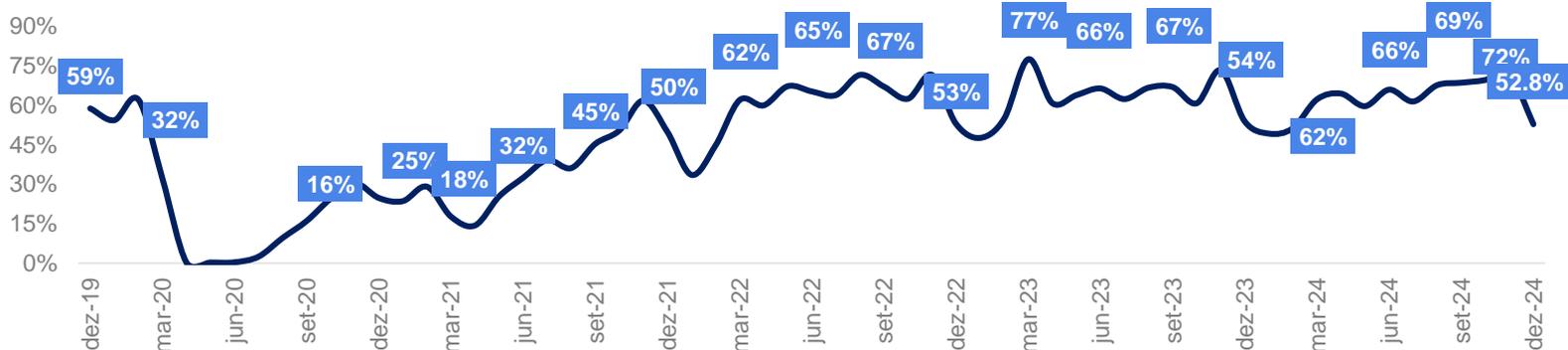
Nos Estados Unidos, o mercado segue atento às discussões sobre as tarifas comerciais sob o governo Trump, o que gera incertezas sobre o futuro da inflação e do crescimento econômico. Apesar desse cenário, o índice de preços de consumo pessoal (PCE), indicador de inflação preferido pelo Federal Reserve (Fed), desacelerou para 2,5% em janeiro, abaixo dos 2,6% registrados em dezembro. Já o núcleo do PCE, que exclui alimentos e energia, subiu para 2,6% em janeiro, uma leve diminuição em relação aos 2,9% do mês anterior, conforme dados revisados pelo Departamento de Comércio.

Os contratos futuros, indicam uma probabilidade superior a 70% de que o Fed reduza sua taxa de juros em 0,25 ponto percentual em sua reunião de junho, para uma faixa de 4,00% a 4,25%.

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

DESEMPENHO HOTELEIRO

Taxa de Ocupação¹



Diária Média¹



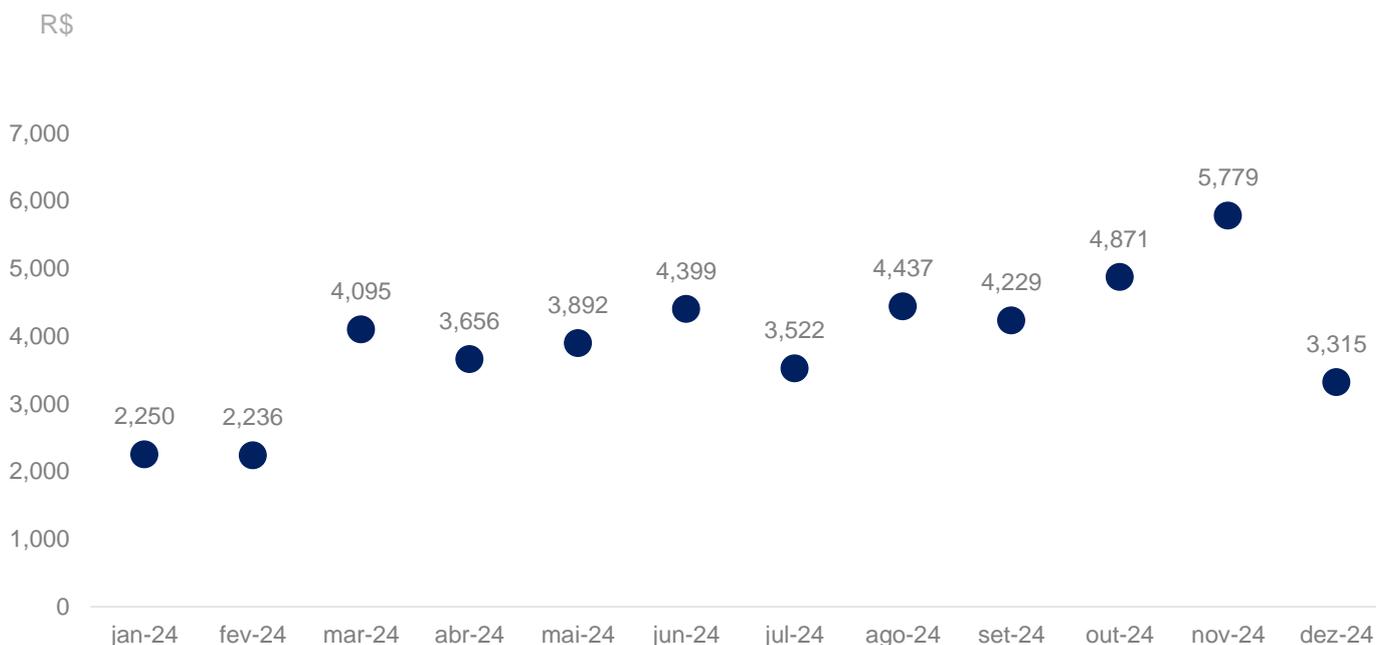
RevPar¹



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 ao longo dos últimos doze meses. No mês de janeiro de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de dezembro de 2024, foi de R\$ 3.315 por apartamento, representando um crescimento de 15% em relação a dezembro de 2023 (R\$ 3.315 em 2024 vs. R\$ 2.894 em 2023), em valores nominais. O resultado do mês apresentado reflete a desaceleração do setor de feiras e eventos no período, especialmente devido às festas de final de ano. De toda forma, destacam-se a demanda da primeira quinzena de dezembro, impulsionada por negócios individuais, eventos e shows internacionais, dando destaque para o show da banda inglesa de heavy metal, Iron Maiden e a feira CCXP. Já a partir da segunda quinzena, houve a retração do público, como habitual.

Em relação aos indicadores operacionais, a taxa de ocupação da carteira do Fundo Maxinvest em dezembro de 2024 foi de 53%, refletindo uma queda de 2 pontos percentuais em comparação com o mesmo período do ano anterior. Já a diária média apresentou um aumento de 9,4% em relação a dezembro de 2023 (R\$ 487 em 2023 vs. R\$ 533 em 2024), em valores nominais. Como consequência desse incremento, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) de dezembro de 2024 atingiu R\$ 281, um crescimento de 7,2% em relação a dezembro de 2023 (R\$ 281 em 2024 vs. R\$ 262 em 2023). Esse movimento reflete o impacto positivo do aumento da diária média na receita hoteleira.

Todos os dados apresentados são ponderados e refletem o desempenho consolidado das unidades hoteleiras da carteira no mês de referência. Ressalta-se que, devido à variação no saldo de unidades hoteleiras ao longo dos meses, os indicadores de períodos anteriores são recalculados para garantir uma análise consistente e comparável.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	12M
Receita de diárias	1,651	2,043	1,929	2,196	2,593	1,444	21,086
Lucro com vendas de quartos	1,178	2,080	1,989	3,784	3,102	1,199	24,864
Receita de renda fixa	44	39	68	101	1,325	1,541	3,727
Total Receitas	2,873	4,162	3,986	6,081	7,020	4,184	49,677
Total Despesas	(298)	(387)	(427)	(628)	(670)	(631)	(5,523)
Lucro Líquido	2,575	3,775	3,559	5,453	6,350	3,553	44,154
Lucro Líquido por cota	1.71	2.51	2.37	3.24	2.20	1.23	25.81
Lucro distribuído por cota¹	2,13	2,15	2,36	3,41	3,94	1,23	27,37

Composição do Resultado por cota¹ (reais por cota)



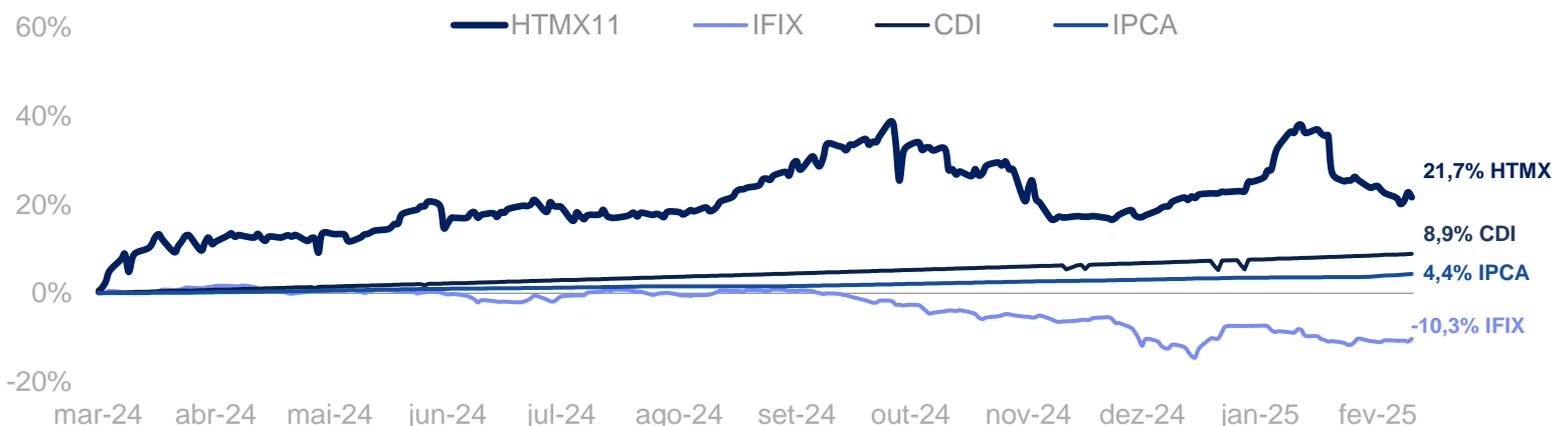
Durante o mês de janeiro, duas unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$1.198.982,15 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.071.383,15 ou R\$ 0,3710 por cota.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 562 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou fevereiro/2025 operando 433 unidades hoteleiras em 19 hotéis. No mês de janeiro finalizamos as vendas de todas as unidades no empreendimento Staybridge Suites São Paulo.

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

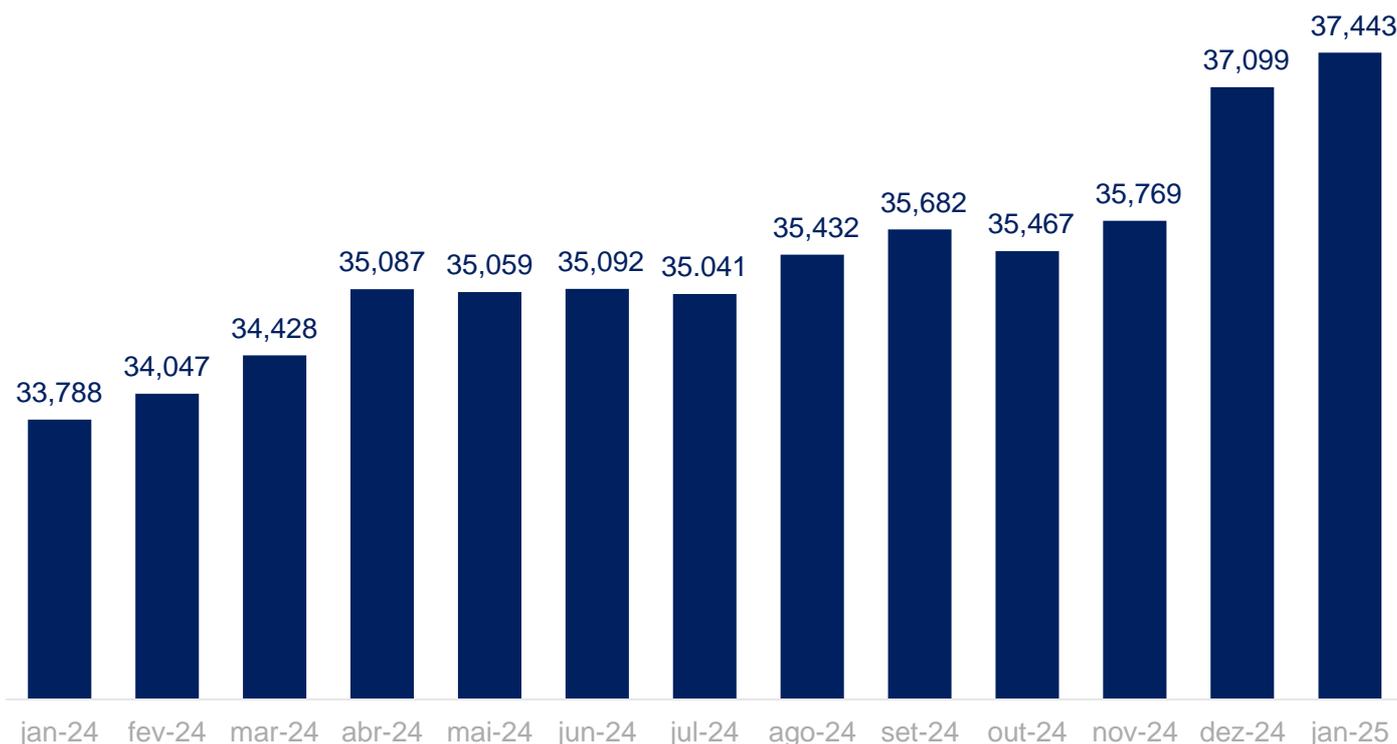
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 21,7% nos últimos 12 meses.



Evolução da base de cotistas

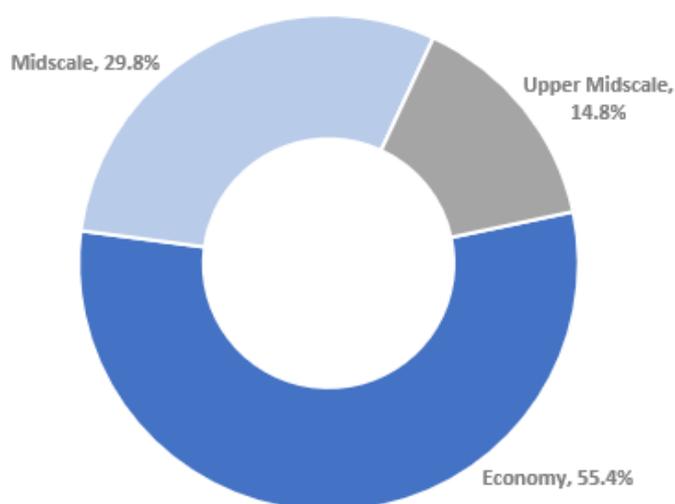
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 11% no número de investidores.



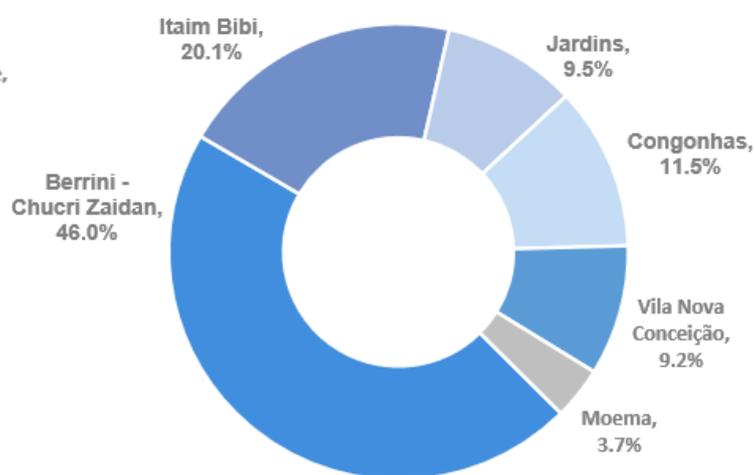
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

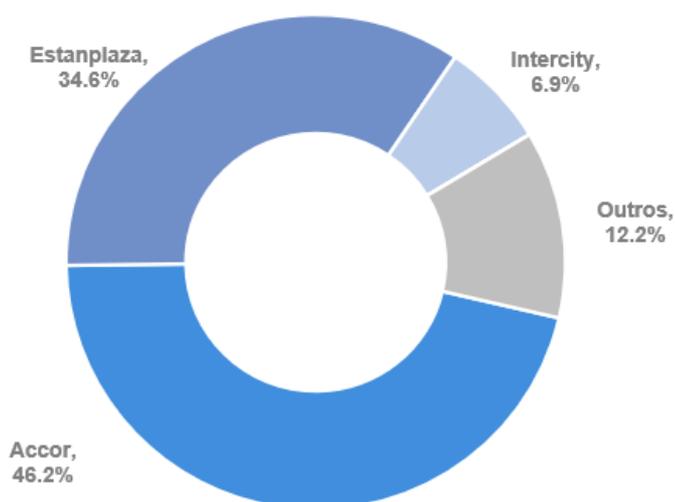
Quartos por Segmento



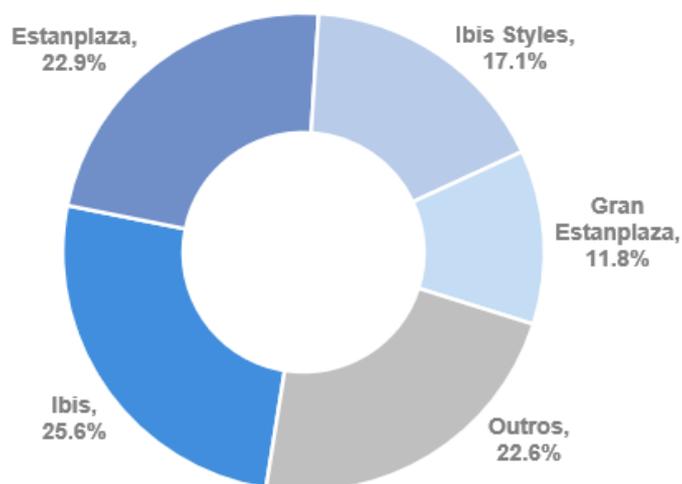
Quartos por Região



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 Estanzplaza (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

Hotel Ibis São Paulo Ibirapuera (8)



Localização
Vila Nova
Conceição



Tipologia
Economy



Número de UHs
40



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
Itaim 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
6



Conheça o imóvel
Reservas

Blue Tree Faria Lima (14)



Localização
Itaim Bibi



Tipologia
Upper Midscale



Número de UHs
3



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis Budget Paulista (15)



Localização
Jardins



Tipologia
Economy



Número de UHs
5



Conheça o imóvel
Reservas

Estanzapla 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

São Paulo (SP)



Legendas

- | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Ibis Styles Faria Lima | 8 Ibis São Paulo Ibirapuera | 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 | |
| 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 Fevereiro de 2025, foram realizadas as publicações:

18/02/2025 – Comunicado ao Mercado	Acesse
17/02/2025 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
12/02/2025 – Regulamento	Acesse
12/02/2025 – Ata de AGE	Acesse
12/02/2025 – Informe Trimestral Estruturado	Acesse
07/02/2025 – Comunicado ao Mercado	Acesse
05/02/2025 – Liberação de Negociação de Cotas	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

