



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Janeiro 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 ¹ (R\$ Cota)	Ocupação Média (%)	RevPar ² (R\$)
394,96 (Contábil)	136,75 (Contábil)	34,49% (Contábil)	3,9372	72,2%	484,94
458,74 (B3)	158,84 (B3)	29,69% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

O início de 2025 projeta um cenário econômico marcado pela incerteza, tanto no Brasil quanto no exterior. Após um ano repleto de surpresas inflacionárias, ajustes nas políticas monetárias e flutuações no mercado de trabalho, governos e instituições financeiras enfrentam o desafio de equilibrar crescimento econômico e estabilidade.

No Brasil, espera-se uma desaceleração substancial da atividade econômica nos primeiros meses do ano, com o crédito já em território restritivo. A inflação de alimentos continua a pressionar o poder de compra das famílias, que ainda enfrentam elevados níveis de endividamento. O desempenho econômico acima das expectativas em 2024 trouxe novos desafios, especialmente para a inflação, que se agravou significativamente ao longo do ano. O crescimento robusto, aliado ao baixo índice de desemprego, contribuiu para um cenário de pressões inflacionárias, uma vez que a maior demanda agregada impulsionou os preços. Outros fatores, como choques de oferta e reajustes salariais, também desempenharam um papel relevante. Como resultado, a inflação medida pelo IPCA fechou o ano em 4,83%, superando o limite superior da meta estipulada pelo regime de metas.

Adicionalmente, as projeções do Banco Central indicam que a inflação seguirá acima da meta de 3%. Para o horizonte relevante do terceiro trimestre de 2026, a expectativa é de 3,8%, e para o segundo trimestre de 2027, de 3,2%, sinalizando dificuldades para a convergência para a meta estabelecida.

No campo fiscal, apesar do pacote aprovado no final de 2024 ter sido uma tentativa de conter as pressões de gastos, ele não foi suficiente para melhorar a percepção do mercado sobre as perspectivas fiscais do país. As projeções indicam que o governo brasileiro registrou um déficit primário de 0,4% do PIB em 2024, equivalente a cerca de R\$ 47 bilhões. O déficit nominal, que inclui os gastos com juros da dívida pública, teria alcançado 8,9% do PIB, posicionando o Brasil como o segundo país emergente com maior déficit nominal.

Diante desse cenário de incerteza, o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a taxa básica de juros em 100 pontos-base em janeiro de 2025, levando a Selic a 13,25% ao ano. O mercado projeta que a taxa terminal ao final de 2025 pode ultrapassar os 15%.

No cenário internacional, o mercado de trabalho nos Estados Unidos permaneceu resiliente em 2024. O relatório de empregos de dezembro revelou a criação de 256 mil vagas, superando a expectativa de 165 mil, reforçando a robustez da economia norte-americana.

Entretanto, o processo de desinflação nos Estados Unidos tem sido mais lento do que o esperado. O Índice de Preços ao Consumidor (CPI) fechou 2024 com uma alta de 2,9%, enquanto o núcleo do CPI registrou um aumento de 3,2% no acumulado

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	Cota (R\$ Cota)	Dividend Yield (12m)	Rendimento ¹ (R\$ Cota)	Ocupação Média (%)	RevPar ² (R\$)
394,96 (Contábil)	136,75 (Contábil)	34,49% (Contábil)	3,9372	72,2%	484,94
458,74 (B3)	158,84 (B3)	29,69% (B3)			

de 12 meses. Apesar de representar uma desaceleração em relação ao crescimento dos preços em 2023, o índice permanece acima da meta de 2% estabelecida pelo Federal Reserve.

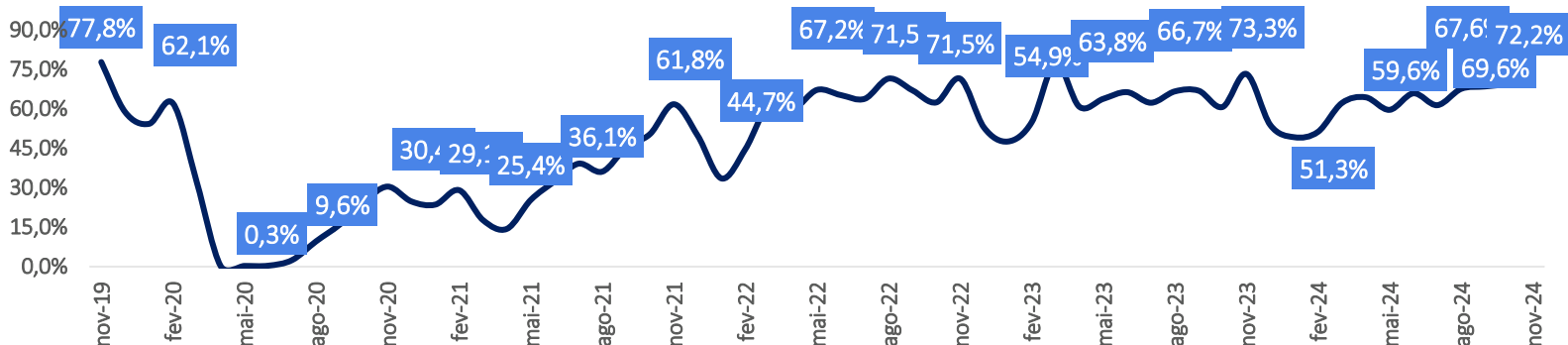
Diante da resiliência do mercado de trabalho e dos riscos inflacionários persistentes, o Federal Reserve optou por manter sua taxa básica de juros no intervalo de 4,25% a 4,50%. A decisão foi amplamente debatida entre economistas, com alguns argumentando que a política monetária poderia ser flexibilizada diante de sinais de desaceleração em outros setores, enquanto outros defendem a manutenção da taxa para evitar um ressurgimento inflacionário. O mercado segue atento às próximas sinalizações do Fed quanto à possível direção da política monetária em 2025. Essa abordagem reflete os desafios de conter a inflação enquanto busca sustentar o crescimento econômico em um ambiente global de incertezas.

Em janeiro/25, o HTMX11 pagou R\$ 3,9372/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 29,69% ao ano com base na cota de fechamento de dezembro/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



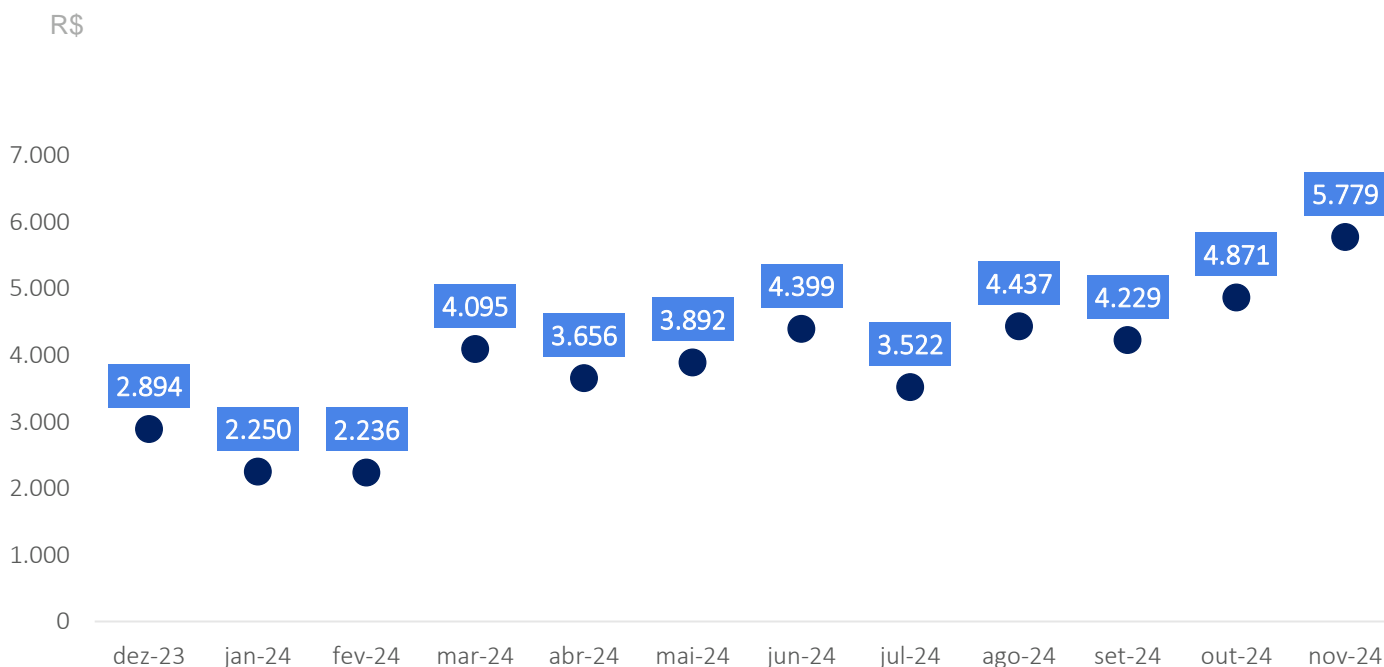
RevPar¹



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 ao longo dos últimos doze meses. No mês de dezembro de 2024, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de novembro de 2024, foi de R\$ 5.779 por apartamento, representando um crescimento de 20% em relação a novembro de 2023 (R\$ 5.779 em 2024 vs. R\$ 4.828 em 2023), em valores nominais. Esse desempenho foi impulsionado por uma série de eventos realizados na capital paulista ao longo do mês, com destaque para o Grande Prêmio de Fórmula 1, que gerou um aumento significativo na demanda hoteleira durante a primeira semana de novembro. Adicionalmente, outros eventos realizados nos principais centros de convenções da cidade também contribuíram para o fortalecimento da performance do setor.

Em relação aos indicadores operacionais, a taxa de ocupação da carteira do Fundo Maxinvest em novembro de 2024 foi de 72%, refletindo uma queda de 1,5 pontos percentuais em comparação com o mesmo período do ano anterior. Já a diária média apresentou um aumento de 12,8% em relação a novembro de 2023 (R\$ 596 em 2023 vs. R\$ 672 em 2024), em valores nominais. Como consequência desse incremento, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) de novembro de 2024 atingiu R\$ 485, representando um crescimento de 11,1% em relação a novembro de 2023 (R\$ 485 em 2024 vs. R\$ 437 em 2023). Esse movimento reflete o impacto positivo do aumento da diária média na receita hoteleira.

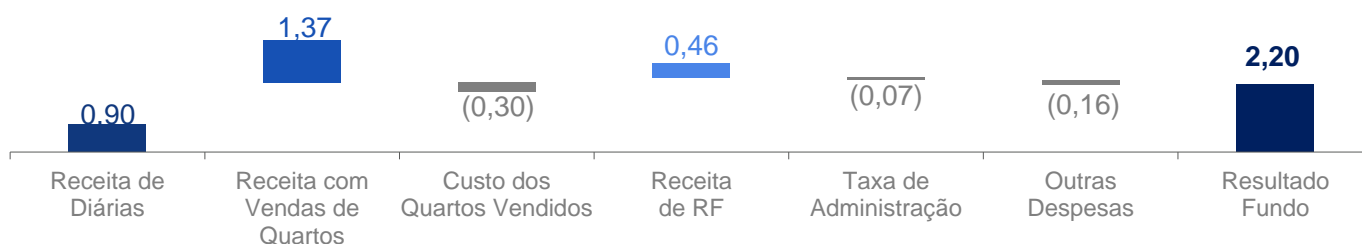
Todos os dados apresentados são ponderados e refletem o desempenho consolidado das unidades hoteleiras da carteira no mês de referência. Ressalta-se que, devido à variação no saldo de unidades hoteleiras ao longo dos meses, os indicadores de períodos anteriores são recalculados para garantir uma análise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

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	12M
Receita de diárias	2.041	1.651	2.043	1.929	2.196	2.593	21.018
Lucro com vendas de quartos	2.513	1.178	2.080	1.989	3.784	3.102	23.665
Receita de renda fixa	41	44	39	68	101	1.325	2.311
Total Receitas	4.595	2.873	4.162	3.986	6.081	7.020	46.994
Total Despesas	(502)	(298)	(387)	(427)	(628)	(670)	(5.096)
Lucro Líquido	4.093	2.575	3.775	3.559	5.453	6.350	41.898
Lucro Líquido por cota	2,72	1,71	2,51	2,37	3,24	2,20	25,44
Lucro distribuído por cota¹	2,30	2,13	2,15	2,36	3,41	3,94	27,00

Composição do Resultado por cota¹ (reais por cota)



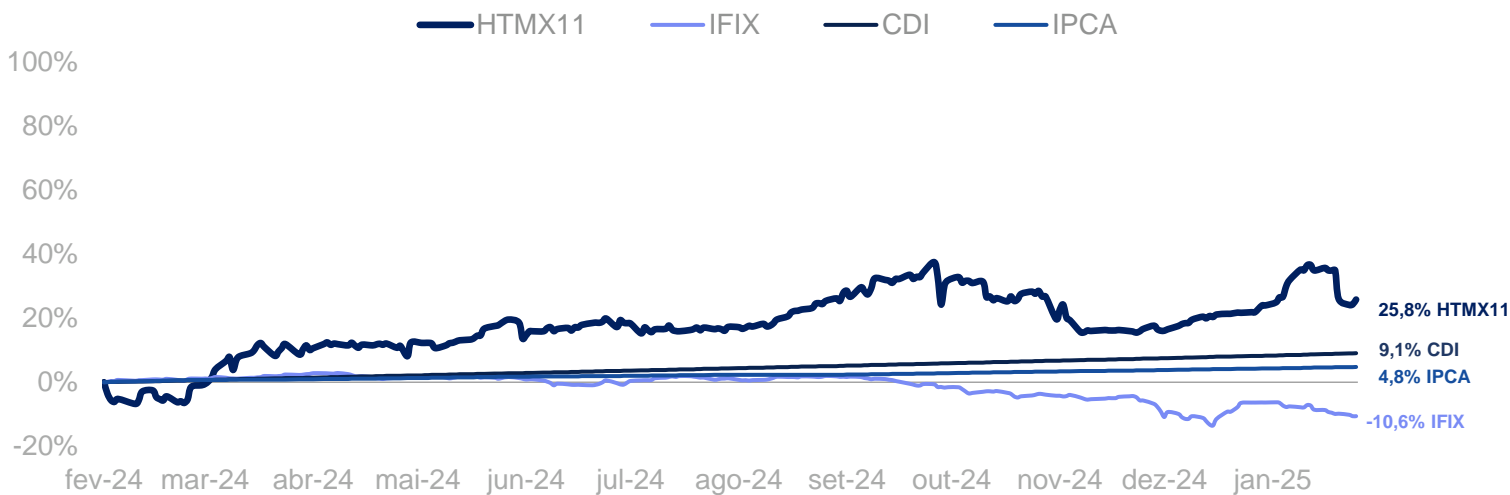
Durante o mês de dezembro, seis unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$3.101.532,25 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$2.749.861,75 ou R\$1,8280 por cota.

Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 560 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou janeiro/2025 operando 435 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

Notas: (1) Distribuição de rendimentos com duas casas decimais. As cotas HTMX13 e HTMX15 receberam dividendo por cota de R\$0,93 e R\$0,89, respectivamente.

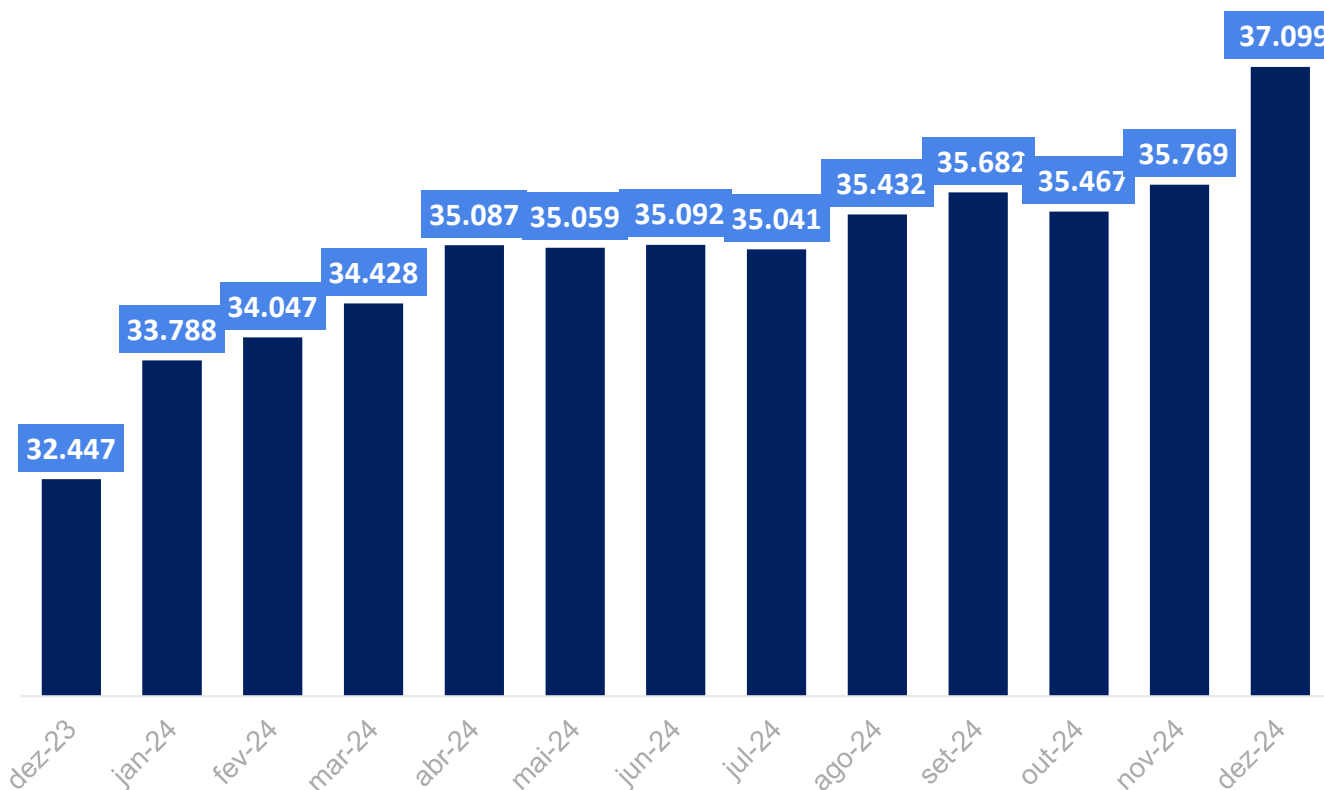
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 25,8% nos últimos 12 meses.



Evolução da base de cotistas

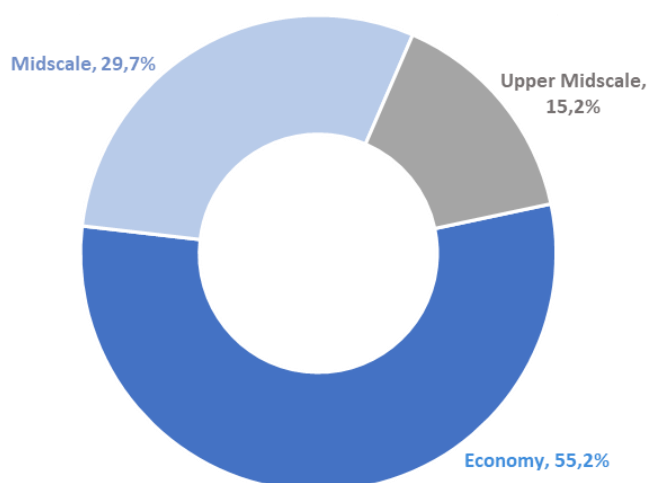
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 14% no número de investidores.



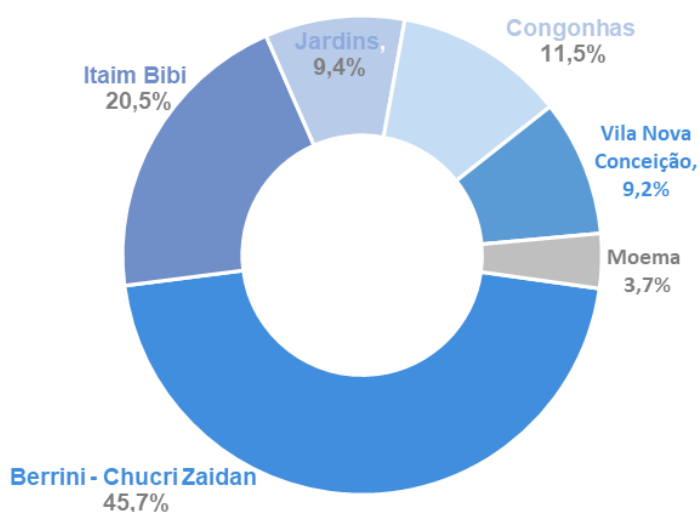
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

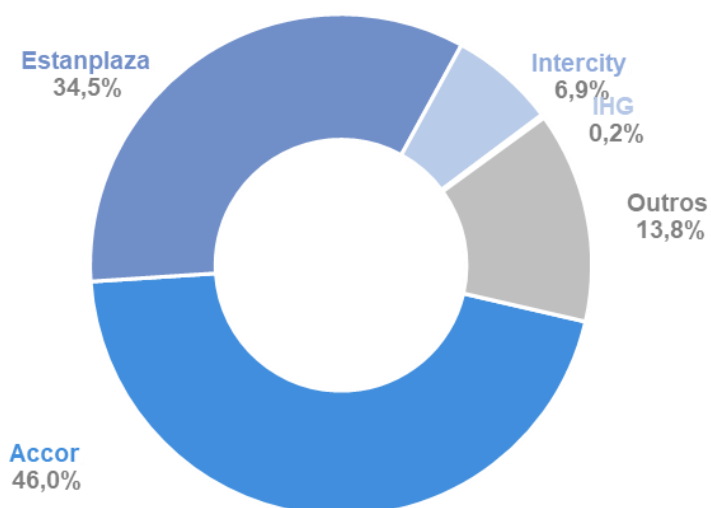
Quartos por Segmento



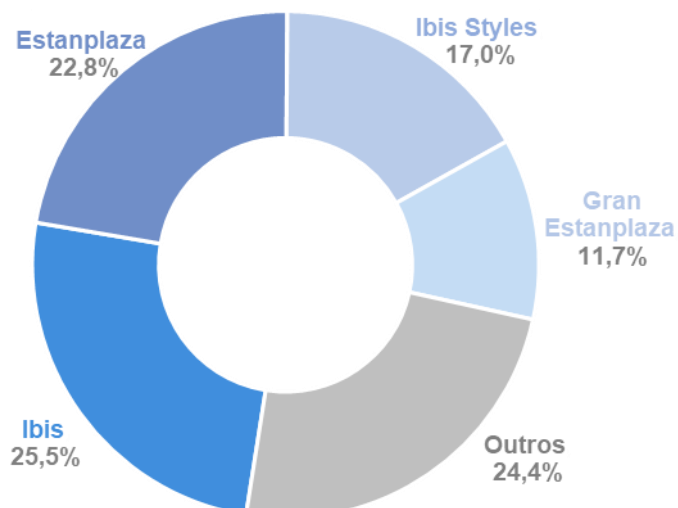
Quartos por Região



Quartos por Administradora

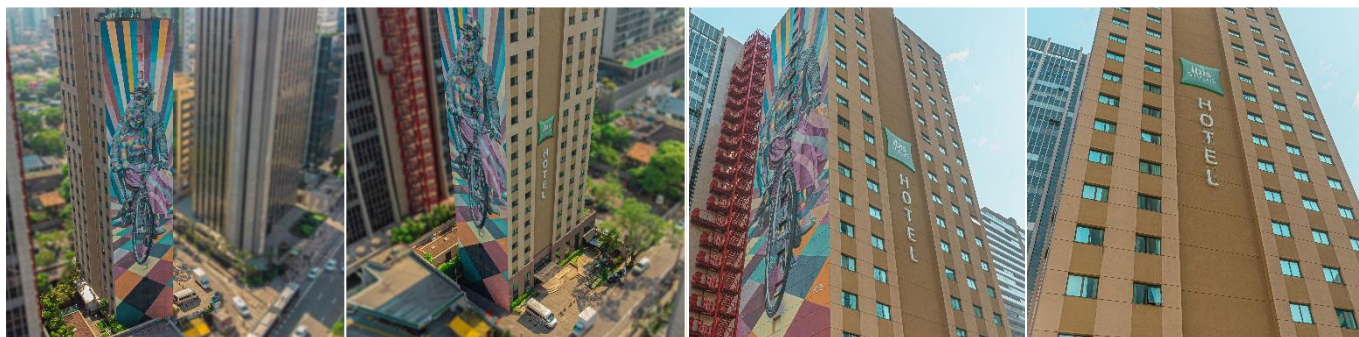


Quartos por Bandeira



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

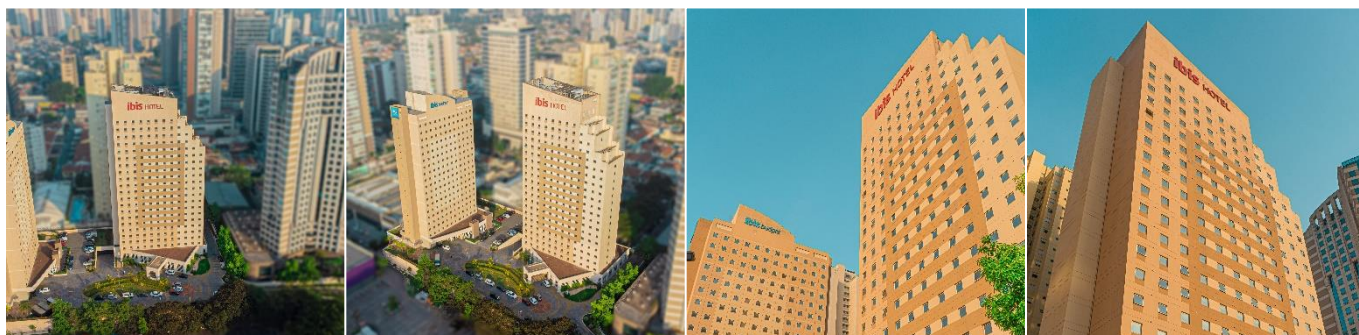


Número de UHs
74



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
1



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

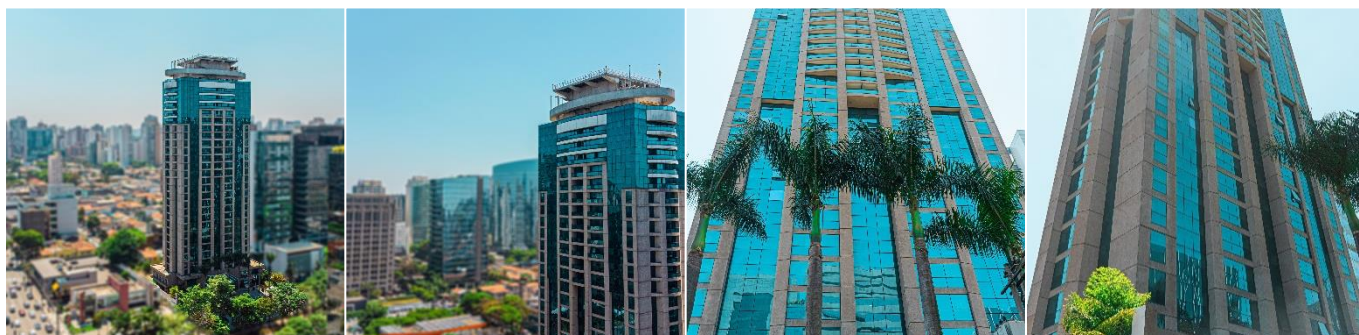


Número de UHs
6



Conheça o imóvel
Reservas

Blue Tree Faria Lima (14)



Localização
taim Bibi



Tipologia
Upper Midscale



Número de UHs
4



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

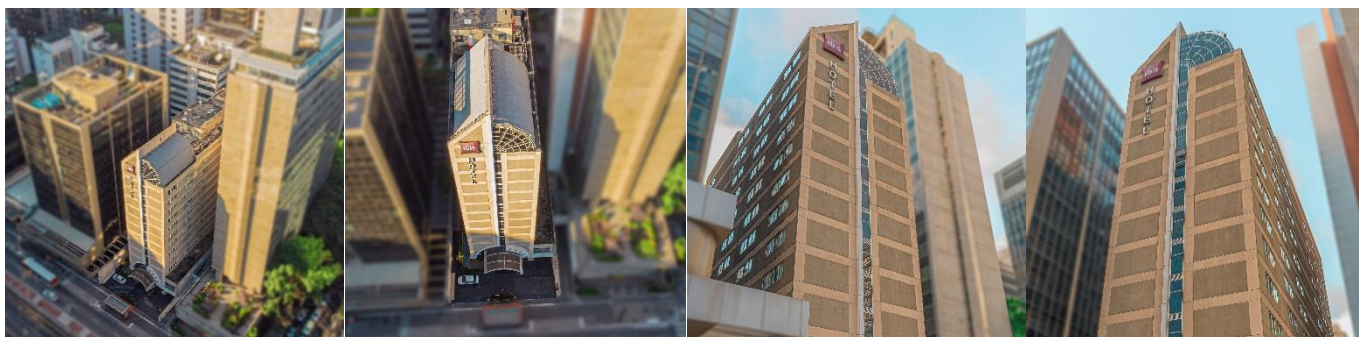


Número de UHs
5



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

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:

15/01/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

30/12/2024 – 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

