



**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

**FII BTG Pactual
Hotel Maxinvest**

HTMX11
Relatório Gerencial
Novembro 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\$)
199,47 (Contábil)	132,56 (Contábil)	21,4% (Contábil)	2,3656	69,0%	376,90
283,83 (B3)	188,68 (B3)	15,0% (B3)			

Prezado(a) Investidor(a),

Em novembro, o Copom aumentou a taxa Selic para 11,25% ao ano, acelerando o ajuste em 50 pontos base devido ao cenário mais adverso. Na comunicação após a reunião, foi indicada a intenção de manter o rumo de ajuste. Assim, o mercado antecipou um novo aumento de mesma magnitude, considerando que a Selic deva alcançar 11,75% até o final do ano. A próxima reunião do comitê ocorrerá nos dias 10 e 11 de dezembro.

As expectativas de alta para a taxa de juros aumentaram após os resultados positivos da economia, com um PIB projetado para crescer 3,2% em 2024 e a taxa de desemprego caindo para 6,5% em outubro, o menor nível em 12 anos. Esses indicadores fizeram com que o mercado revisasse para cima suas previsões de inflação nos próximos anos, o que resultou em um aumento nas taxas de juros futuras. Esse movimento afetou a precificação de ativos de risco, como o IFIX que teve uma queda de aproximadamente (2%) e o Ibovespa de (4,3%).

No cenário internacional, a vitória de Donald Trump nas eleições americanas, com apoio da maioria na bancada legislativa, aumentou as incertezas sobre a política econômica nos EUA. Propostas como o aumento das tarifas de importação e a deportação de imigrantes apresentam um efeito inflacionário, o que pode levar a uma revisão no ciclo de redução de juros do FED no ano que vem e à valorização do dólar frente a outras moedas, incluindo o real. Para a reunião do FED em dezembro, caso haja redução na taxa, espera-se que seja de, no máximo, 25 pontos base. Mas, devido aos fatores acima, os passos seguintes para 2025 permanecem são incertos.

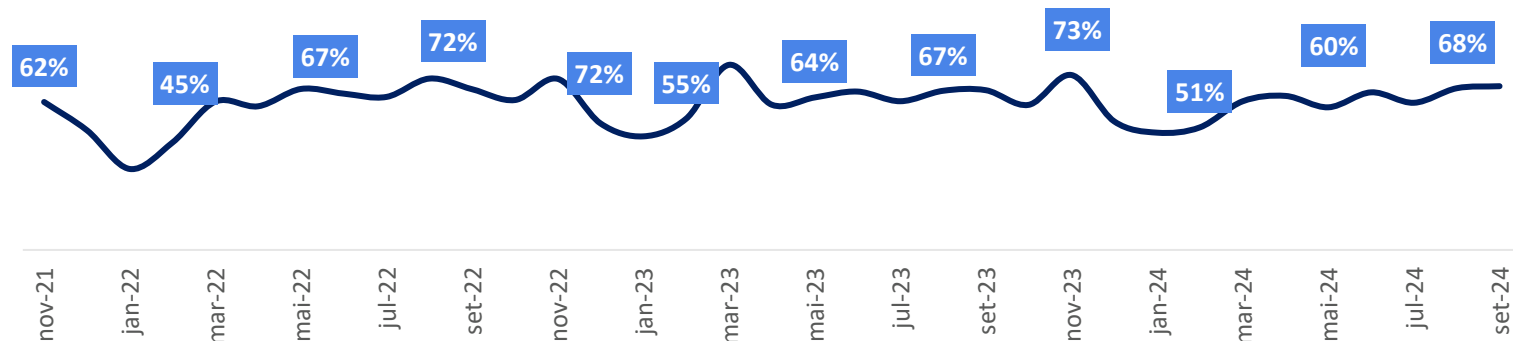
Apesar do cenário macroeconômico desafiador, são justamente nesses momentos de incerteza que surgem janelas de oportunidades para a compra de ativos descontados, com um potencial de retorno/carrego atrativo no longo prazo.

Em novembro/24, o HTMX11 pagou R\$ 2,3656/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 15,0% ao ano com base na cota de fechamento de outubro/24.

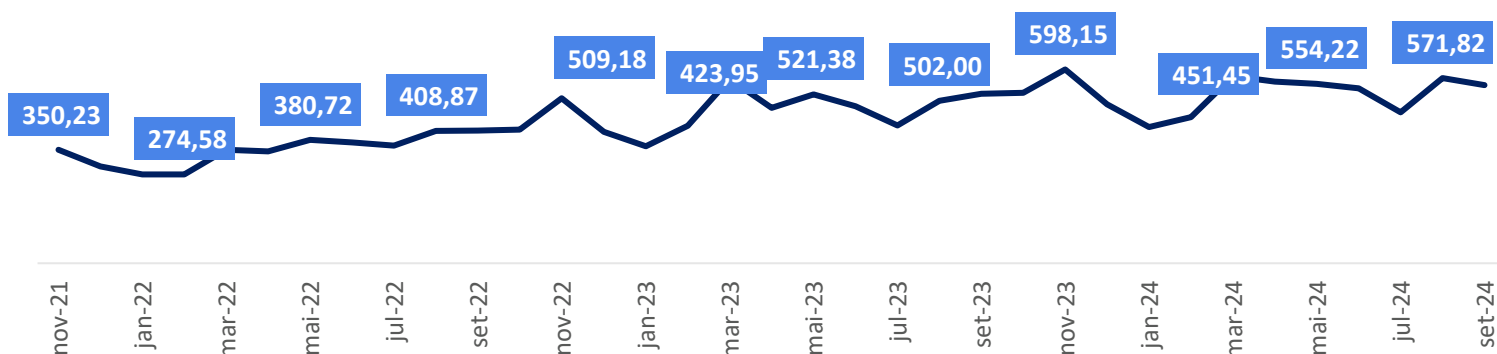
Notas: (1) Rendimento arredondado na segunda casa decimal; (2) Revenue per available room (diária média ponderada pela ocupação dos quartos).

DESEMPENHO HOTELEIRO

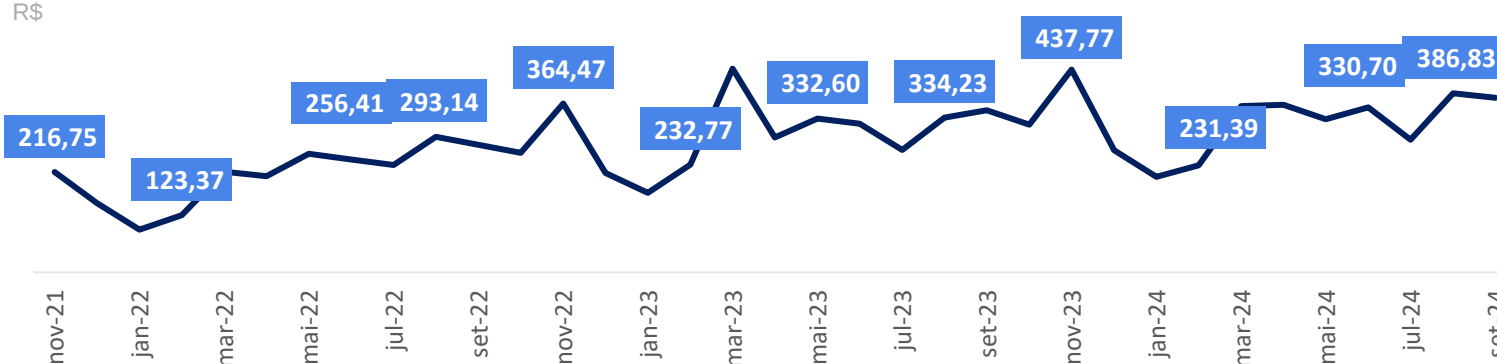
Taxa de Ocupação¹



R\$ Diária Média¹



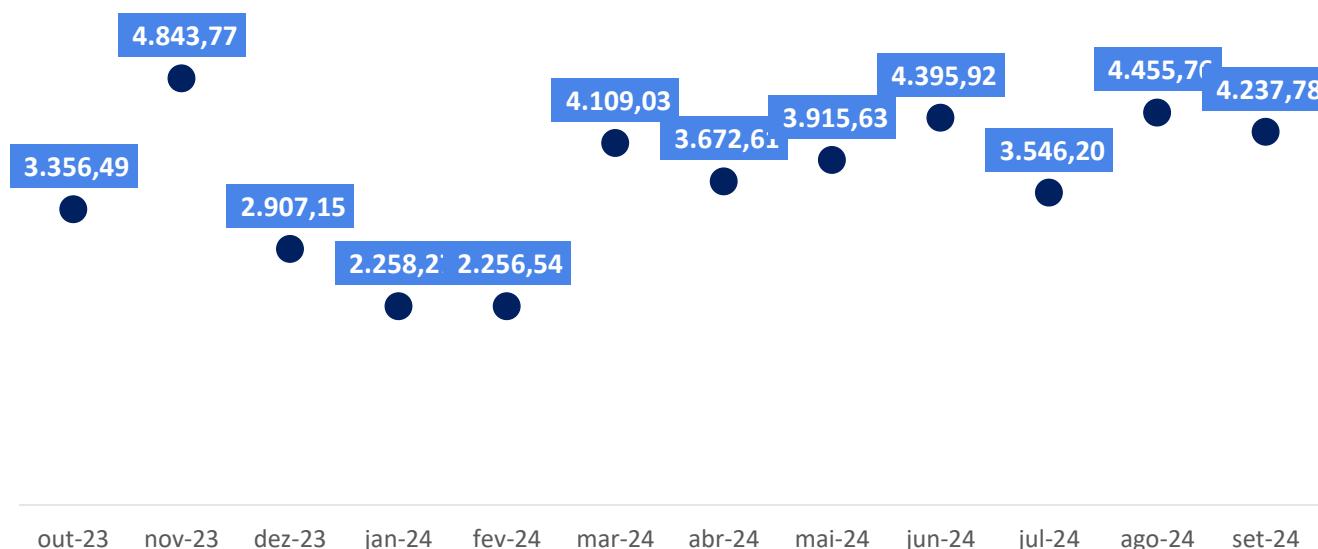
R\$ RevPar¹



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

R\$



Em outubro de 2024, a receita de aluguéis apurada pelo Fundo Maxinvest, referente à operação de setembro de 2024, alcançou R\$ 4.238 por apartamento, representando um crescimento nominal de 4% em relação ao mesmo período de 2023 (R\$ 4.238 contra R\$ 4.084). Esse avanço reflete a forte retomada do setor de feiras e eventos em São Paulo durante o segundo semestre, que impulsionou a ocupação dos hotéis da carteira. Entre os eventos de destaque que contribuíram para a alta demanda hoteleira, estão a Equipotel, Expolux e Beauty Fair, reconhecidos por atrair um elevado volume de visitantes à capital paulista.

Em setembro de 2024, o desempenho operacional da carteira registrou avanços significativos. A taxa de ocupação atingiu 69%, representando um aumento de 2,5% em comparação ao mesmo mês do ano anterior. A diária média foi de R\$ 550, um crescimento nominal de 5% em relação a setembro de 2023. Já o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) alcançou R\$ 377, superando em 7,7% o resultado do mesmo período de 2023, que havia sido de R\$ 350.

Os índices apresentados são ponderados e refletem o desempenho consolidado das unidades hoteleiras da carteira. Para garantir uma análise consistente, os dados de meses anteriores são ajustados para considerar variações no saldo de ativos, assegurando comparabilidade ao longo do tempo. Esses resultados reafirmam o impacto positivo da recuperação do setor de eventos na capital e a resiliência do portfólio do Fundo Maxinvest.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	12M
Receita de diárias	1.639	1.594	2.041	1.651	2.043	1.929	20.119
Lucro com vendas de quartos	1.591	523	2.513	1.178	2.080	1.989	21.089
Receita de renda fixa	130	97	41	44	39	68	1.152
Total Receitas	3.360	2.214	4.595	2.873	4.162	3.986	42.360
Total Despesas	(389)	(264)	(502)	(298)	(387)	(427)	(4.204)
Lucro Líquido	2.971	1.950	4.093	2.575	3.775	3.559	38.156
Lucro Líquido por cota	1,98	1,30	2,72	1,71	2,51	2,37	25,37
Lucro distribuído por cota¹	1,97	1,41	2,30	2,13	2,13	2,36	30.29

Composição do Resultado por cota¹ (reais por cota)



Durante o mês, 4 unidades hoteleiras foram vendidas. Sendo elas 3 no Staybridge Suites São Paulo e 1 no Ibis Budget Paulista.

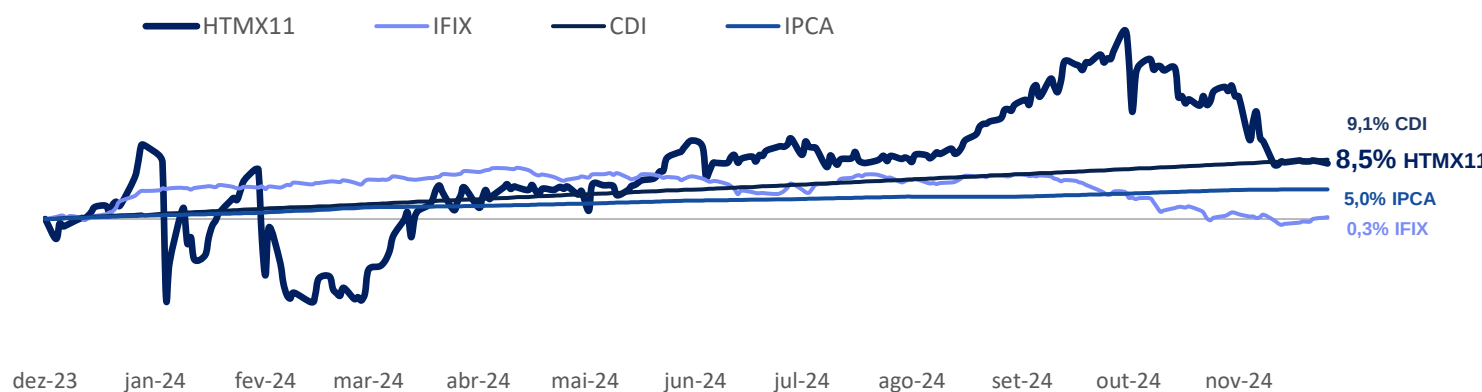
Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 536 unidades hoteleiras, e no ano de 2024 já foram concluídas 41 vendas.

A carteira do Fundo começou outubro/2024 operando 452 unidades hoteleiras em 20 hotéis na cidade de São Paulo, e terminou o mês operando 448 unidades.

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

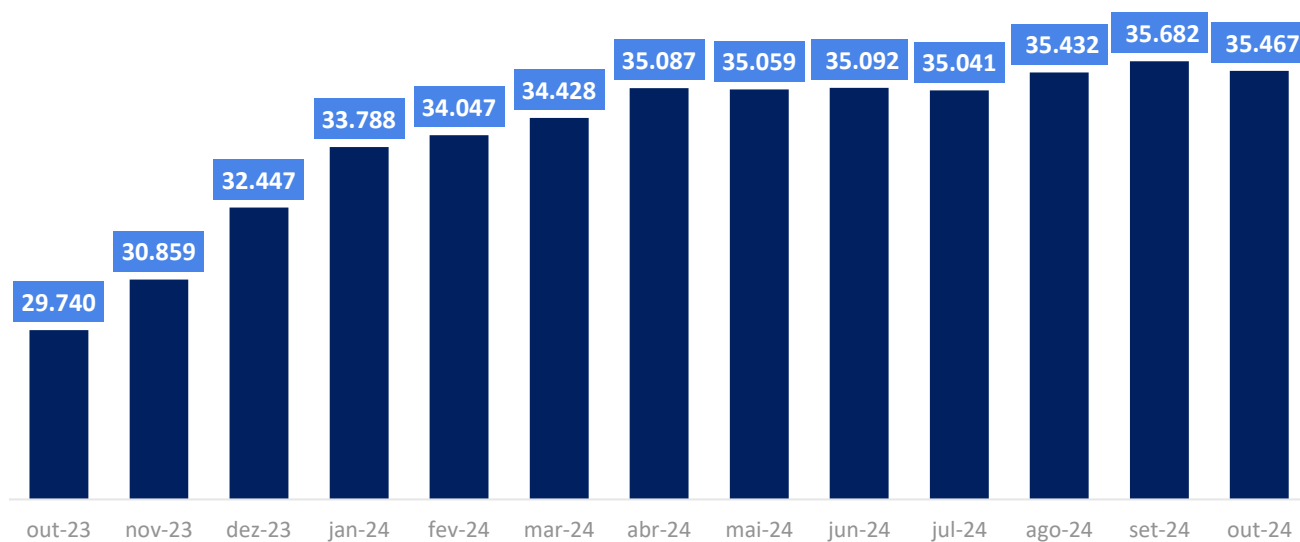
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 8,5%



Evolução da base de cotistas

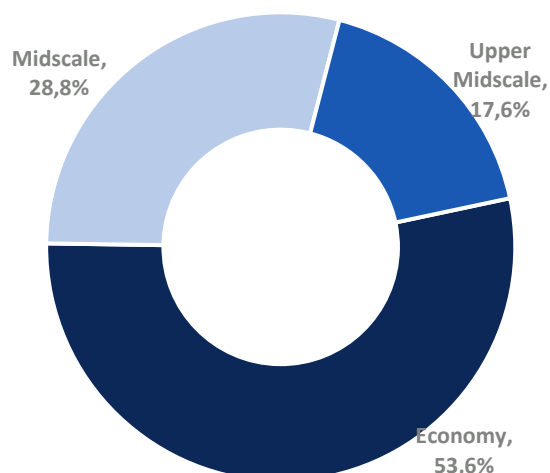
No período de 12 meses, o fundo apresentou aumento de 19% no número de investidores.



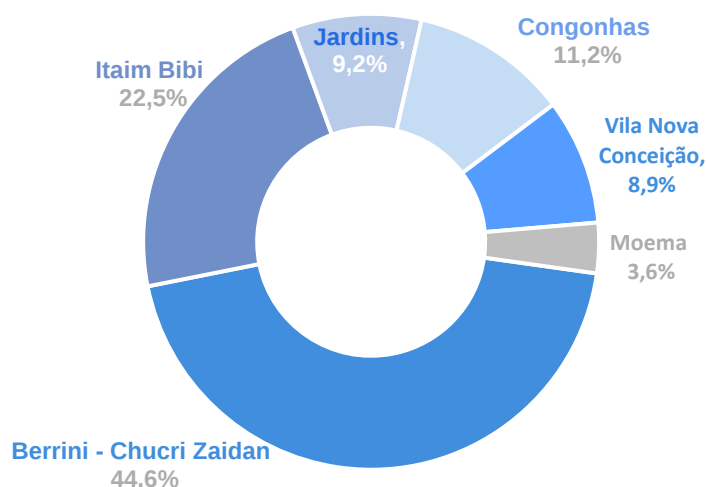
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

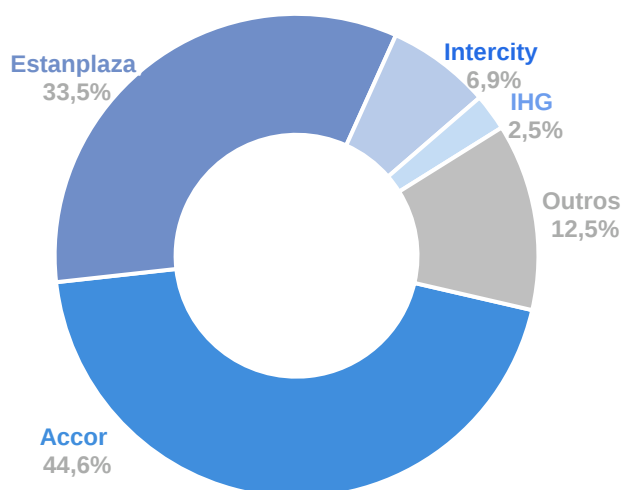
Quartos por Segmento



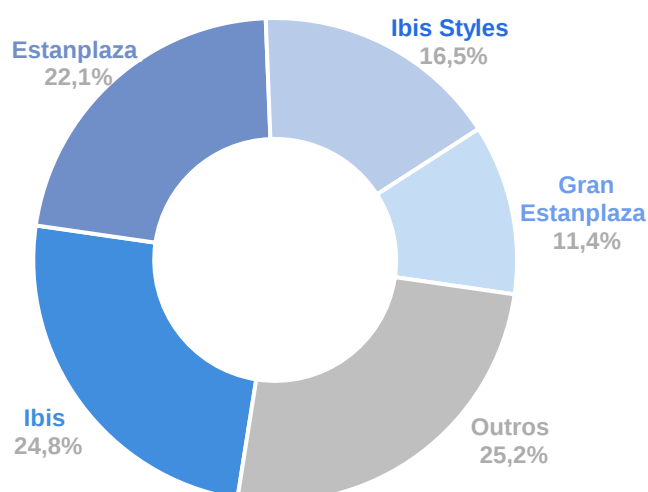
Quartos por Região



Quartos por Administradora

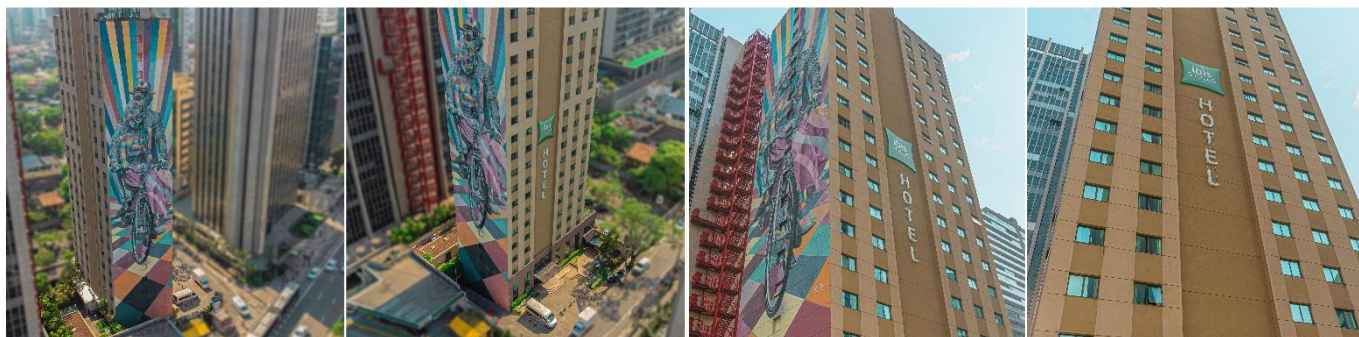


Quartos por Bandeira



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

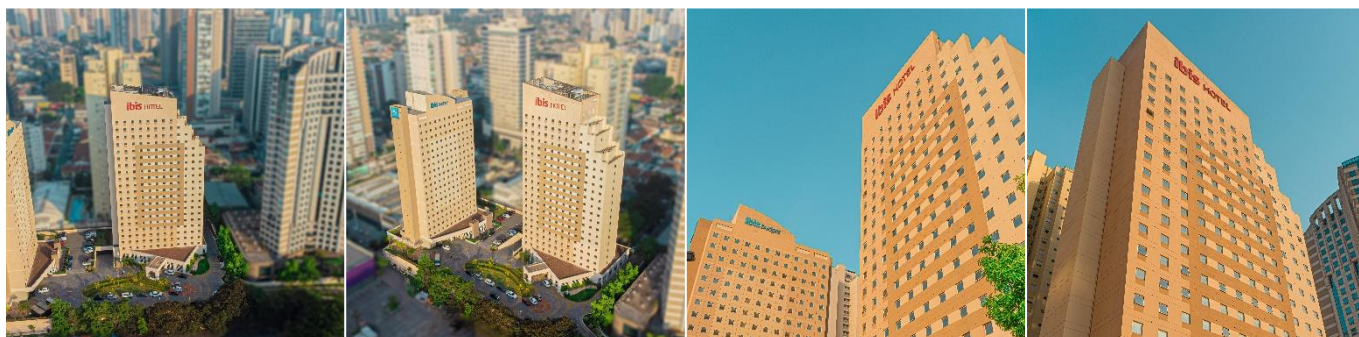


Número de UHs
74



Conheça o imóvel
Reservas

Ibis São Paulo Morumbi (2)



Localização
Berrini –
Chucri Zaidan



Tipologia
Economy



Número de UHs
56



Conheça o imóvel
Reservas

Gran Estanplaza (3)



Localização
Berrini –
Chucri 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 International (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
11



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

Innside 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 –
Chucri Zaidan



Tipologia
Upper Midscale

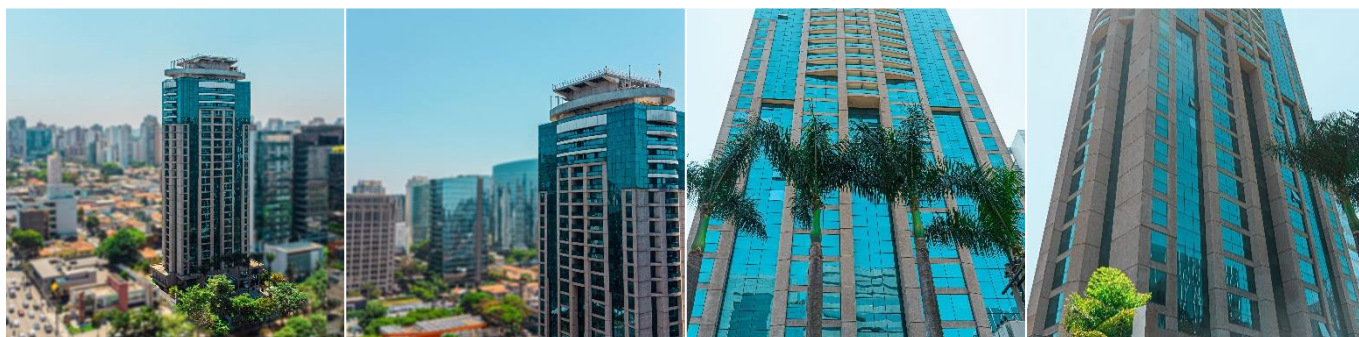


Número de UHs
7



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
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 HotelInvest

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 outubro de 2024, foram realizadas as publicações:

31/10/2024 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

31/10/2024 – 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

