

Hotel MaxInvest

Abril de 2025

Informativo Mensal

HTMX11



HOTEL



RESUMO

O Fundo tem por objeto aproveitar a recuperação do mercado hoteleiro da cidade de São Paulo, por meio da renda dos hotéis e da valorização das unidades hoteleiras que vêm garantindo ao investidor do MaxInvest uma das melhores rentabilidades do mercado de fundo de investimento imobiliário durante os dezessete anos da sua existência.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 420,2 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 145,49 – 17,1%

VALOR DE MERCADO

R\$ 411,7 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 142,6 – 17,5%

TAXA DE ADM.

0,5% sobre total de ativos

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre lucro na venda²

QUANTIDADE DE COTAS

2.888.094

COTISTAS

37.885

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos e HotelInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

A operação de fevereiro foi positivamente impactada pela postergação do feriado de Carnaval, em comparação ao calendário do ano anterior, o que favoreceu diretamente a demanda por hospedagem na praça de São Paulo. Ademais, a realização de eventos e grandes shows de artistas nacionais e internacionais, com destaque para a apresentação da Shakira, em 13 de fevereiro, no MorumBIS, teve papel relevante na movimentação da cidade, gerando impactos positivos no desempenho dos hotéis.

Nota-se que a fomentação de eventos, feiras e grandes shows nos estádios e arenas da cidade contribui significativamente para impulsionar as ocupações de fim de semana, que historicamente apresentam uma taxa de ocupação mais baixa em comparação aos dias úteis. Essa tendência de maior dinamismo nos fins de semana vem ganhando força ao longo dos últimos anos, especialmente na cidade de São Paulo, consolidando-se como uma valência estrutural positiva para o segmento hoteleiro, que passa a contar com uma demanda adicional fora do eixo corporativo tradicional.

Referente ao mês de março, observou-se uma retomada importante da demanda corporativa, especialmente a partir da segunda semana do mês, impulsionada pela volta das atividades comerciais e pelo calendário de eventos corporativos na cidade de São Paulo. Essa retomada, somada à realização de feiras, congressos e eventos de grande porte ao longo das semanas seguintes, foi determinante para um desempenho mais robusto no período, compensando o impacto na primeira semana de março, devido ao feriado de Carnaval. Dentre os eventos que impulsionaram o desempenho na cidade, a Expo Revestir, realizada no São Paulo Expo entre 10 e 14 de março, foi a mais relevante para os hotéis da carteira do Fundo MaxInvest.

COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

No cenário doméstico, os dados de atividade seguiram mistos. O CAGED apresentou forte desempenho, influenciado pelo efeito calendário relacionado ao Carnaval e pela safra agrícola recorde. Por outro lado, a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) e a PMS (serviços) evidenciou uma leve desaceleração no primeiro trimestre, embora com alguma recuperação após o dado fraco de janeiro. No mercado de crédito, observou-se desaceleração no horizonte de seis meses, mas com dados ainda robustos em fevereiro, sugerindo resiliência da demanda por crédito livre em meio às condições financeiras mais apertadas.

Uma novidade relevante no mercado de crédito foi o avanço do consignado para trabalhadores do setor privado, com grandes bancos começando as operações nesse segmento a partir desta semana. A atividade de concessão nesse produto pode impulsionar a expansão do crédito ao consumo no curto prazo e aumentar o consumo via economia com serviço da dívida, suavizando a tendência de desaceleração observada. Esse movimento representa mais um vetor a ser monitorado na calibração prospectiva da política monetária.

No campo fiscal, o governo entregou as diretrizes da LDO de 2026. As projeções reviveram preocupações recorrentes: a meta de superávit de 0,25% do PIB depende de exclusões de limites de despesas, requer esforços não recorrentes de arrecadação e incorpora aumentos previstos nos gastos com pessoal. Por fim, o Conselho Curador do FGTS aprovou a criação da Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida, voltada para a classe média. Com propriedades de até R\$ 500 mil e renda familiar de até R\$ 12 mil, a medida deve impulsionar o PIB adicionando um estímulo marginal à atividade econômica a ser considerado nas projeções de crescimento.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pelas discussões em torno das tarifas impostas por Donald Trump. Em particular, o muito aguardado "Dia da Libertação" marcou a implementação de tarifas universais de, no mínimo, 10% sobre todos os parceiros comerciais dos EUA. A reação do mercado foi negativa, evidenciada principalmente pela queda nas bolsas americanas.

Diante da reação adversa, o governo anunciou uma pausa de 90 dias na aplicação de tarifas recíprocas, mantendo apenas os 10% universais. Paralelamente, foram anunciados aumentos nas tarifas sobre produtos chineses ao longo dos dias seguintes, atingindo, em alguns casos, até 145%.

Apesar da pausa parcial, as idas e vindas da política comercial americana, somadas ao tom belicoso nas relações entre EUA e China, mantêm a incerteza em patamares elevados. Isso, por sua vez, restringe a atividade econômica e deteriora as expectativas para a inflação futura. Outros indicadores econômicos também sugerem um cenário de "calmaria antes da tempestade". A inflação medida pelo CPI (Índice de Preços ao Consumidor), por exemplo, veio 0,2 ponto percentual abaixo do esperado pelo consenso de mercado. Além disso, os dados do mercado de trabalho indicaram uma desaceleração ordenada da economia, com a criação de 228 mil vagas em março — 93 mil acima da mediana das projeções das principais casas de análise.

Do lado da política monetária, o cenário à frente coloca o Federal Reserve em uma posição difícil, dividido entre os dois mandatos — estabilidade de preços e pleno emprego. Ciente desse dilema, a comunicação dos dirigentes do Fed ao longo do mês enfatizou uma postura de cautela para as próximas decisões de política monetária.

COMENTÁRIO DO GESTOR

16ª EMISSÃO DE COTAS – PORTFÓLIO ADQUIRIDO

No mês de março, passaram a compor a carteira do Fundo os hotéis adquiridos no pipeline da 16ª Emissão de cotas do HTMX. A aquisição aumenta o portfólio em 353 UHs distribuídas em três hotéis: (i) Ibis Morumbi, (ii) Ibis Budget Morumbi e (iii) Novotel Morumbi.

A aquisição totaliza um montante de R\$ 202,9 milhões, sendo R\$ 190,0 milhões pagos à vista no momento da aquisição e R\$ 12,9 milhões a serem quitados em 24 meses. O novo portfólio contribui com um aumento de +13% na renda de aluguéis da carteira do Fundo.

1 Novotel Morumbi



Diária Média: R\$ 643

Ocupação Média: 77%

Chaves: 95 UHs

Booking.com

Nota 8,9

Tripadvisor

Nota 9,0

2 Ibis Morumbi



Diária Média: R\$ 470

Ocupação Média: 64%

Chaves: 227 UHs

Booking.com

Nota 7,8

Tripadvisor

Nota 8,0

3 Ibis Budget Morumbi



Diária Média: R\$ 396

Ocupação Média: 67%

Chaves: 31 UHs

Booking.com

Nota 7,2

Tripadvisor

Nota 7,0

COMENTÁRIO DO GESTOR

UPDATE PERSE

O resultado da operação no mês foi beneficiado pelo PERSE (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos). O programa PERSE foi instituído pela Lei nº 14.148/2021, que concedeu alíquota zero de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS ao setor de eventos de março de 2022 a fevereiro de 2027.

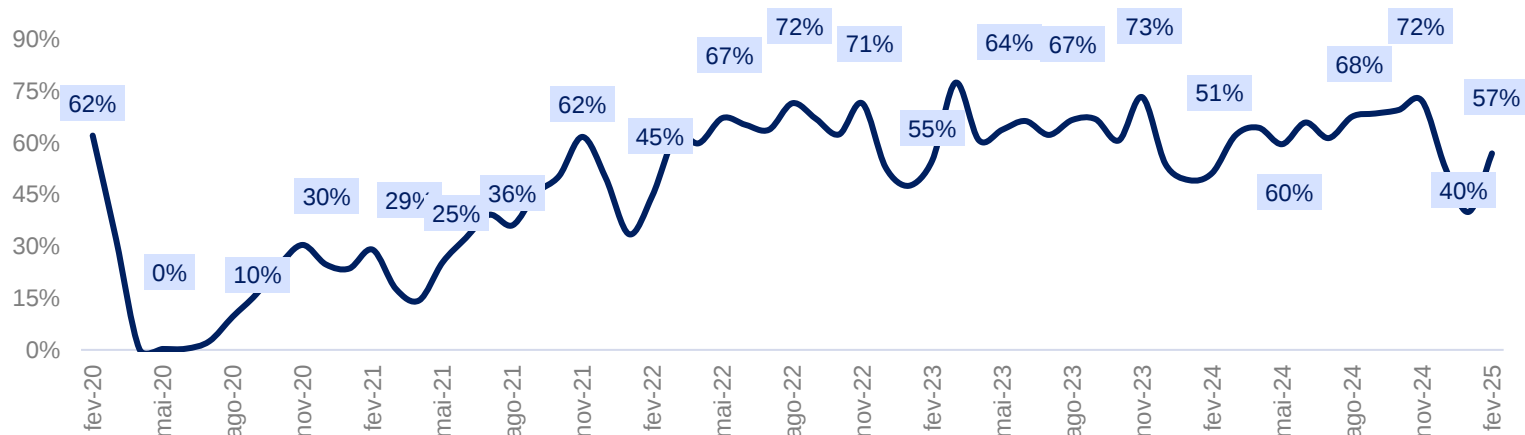
Em maio de 2024, a Lei nº 14.859/2024 modificou as regras, dentre elas, a isenção de PIS e COFINS até dezembro/2026 ou até atingir o limite de R\$ 15 bilhões, a expectativa era de que o PERSE seria integralmente extinto no primeiro semestre de 2025.

Em 12 de março de 2025, de fato, houve uma audiência pública da Receita Federal à Comissão Mista de Orçamentos para apresentação dos gastos com relação ao benefício fiscal. Nessa audiência, foi informada a utilização de R\$ 12 bilhões, de modo que o PERSE seria extinto já a partir do mês de abril de 2025. No dia 24 de março, a Receita Federal oficializou o fim do PERSE com o atingimento do teto de R\$ 15 bilhões.

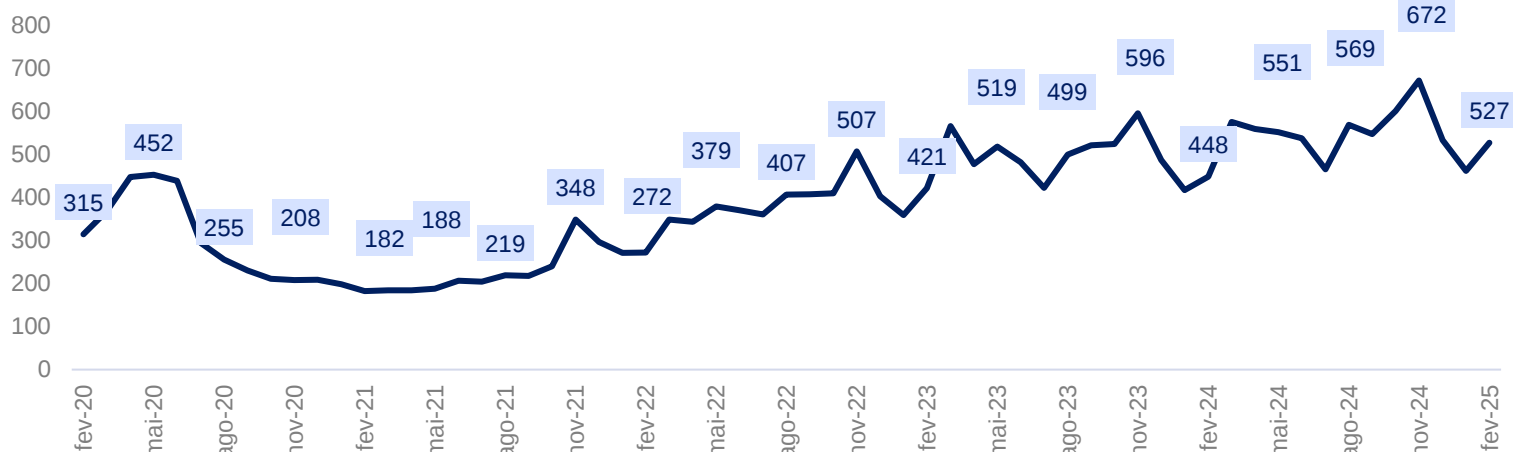
A rede Accor encaminhou medidas judiciais para tentar resguardar as condições da lei original. No entanto, até que haja um retorno dessa ação, os impostos voltarão a ser cobrados.

RENTABILIDADE

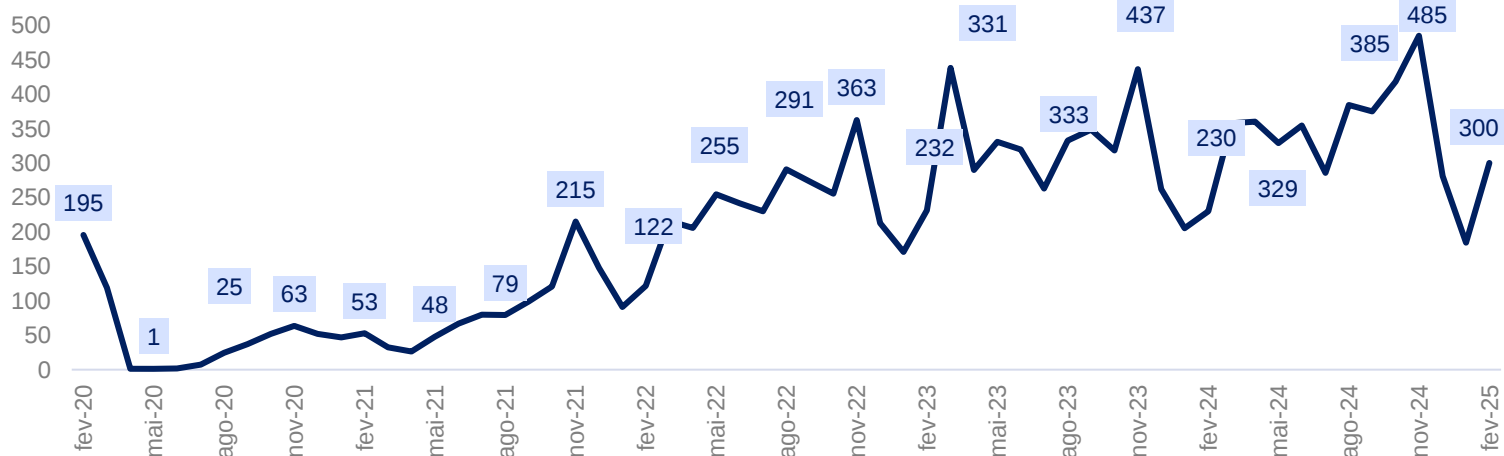
TAXA DE OCUPAÇÃO



DIÁRIA MÉDIA

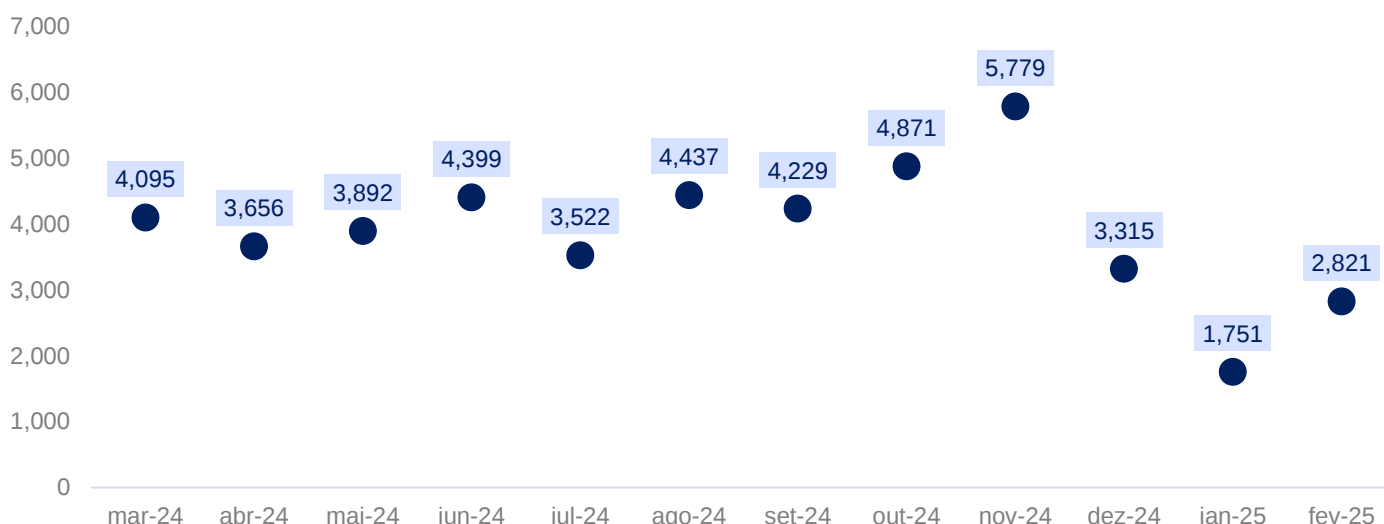


REVPAR



RENTABILIDADE

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 março de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de fevereiro de 2025, foi de R\$ 2.821 por apartamento, representando um aumento de 26% em relação a fevereiro de 2024 (R\$ 2.281 em 2025 vs. R\$ 2.236 em 2024), em valores nominais. O resultado do mês refletiu um desempenho positivo do setor hoteleiro em São Paulo. A postergação do feriado de Carnaval, em comparação ao ano anterior, evitou impactos negativos no período, favorecendo a demanda por hospedagens na capital. Além disso, a realização de eventos relevantes para o segmento hoteleiro contribuiu significativamente para os bons resultados registrados ao longo do mês.

O exercício de fevereiro de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo MaxInvest apresentaram desempenho positivo. A taxa de ocupação foi de 57%, representando um aumento de 11 pontos percentuais em relação ao mesmo mês de 2024. A diária média também evoluiu, passando de R\$ 448 em fevereiro de 2024 para R\$ 527 em 2025 — um crescimento nominal de 18%. Como resultado desse desempenho, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) alcançou R\$ 300, um avanço expressivo de 30% em comparação aos R\$ 230 registrados no mesmo período do ano anterior, que havia sido impactado pelo feriado de Carnaval. Todos os dados são ponderados e refletem o desempenho consolidado das unidades hoteleiras da carteira no mês de referência. Vale destacar que, devido à variação no número de ativos ao longo do tempo, os indicadores dos períodos anteriores são recalculados para assegurar uma análise consistente e comparável.

RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ '000)

Resultado HTMX11 (R\$ mil)	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	12M
Receita de diárias	1.929	2.196	2.593	1.444	759	1.219	20.954
Lucro com vendas de quartos	1.989	3.784	3.102	1.199	493	0	20.053
Receita de renda fixa	68	101	1.325	1.541	1.831	1.499	6.831
Total Receitas	3.986	6.081	7.020	4.184	3.083	2.718	47.838
Total Despesas	(427)	(628)	(670)	(631)	(248)	(457)	(5.013)
Lucro Líquido	3.559	5.453	6.350	3.553	2.835	2.261	42.825
Lucro Líquido por cota	2,37	3,24	2,20	1,23	0,98	0,78	23,30
Lucro distribuído por cota¹	2,36	3,41	3,94	1,23	0,98	0,80	24,88

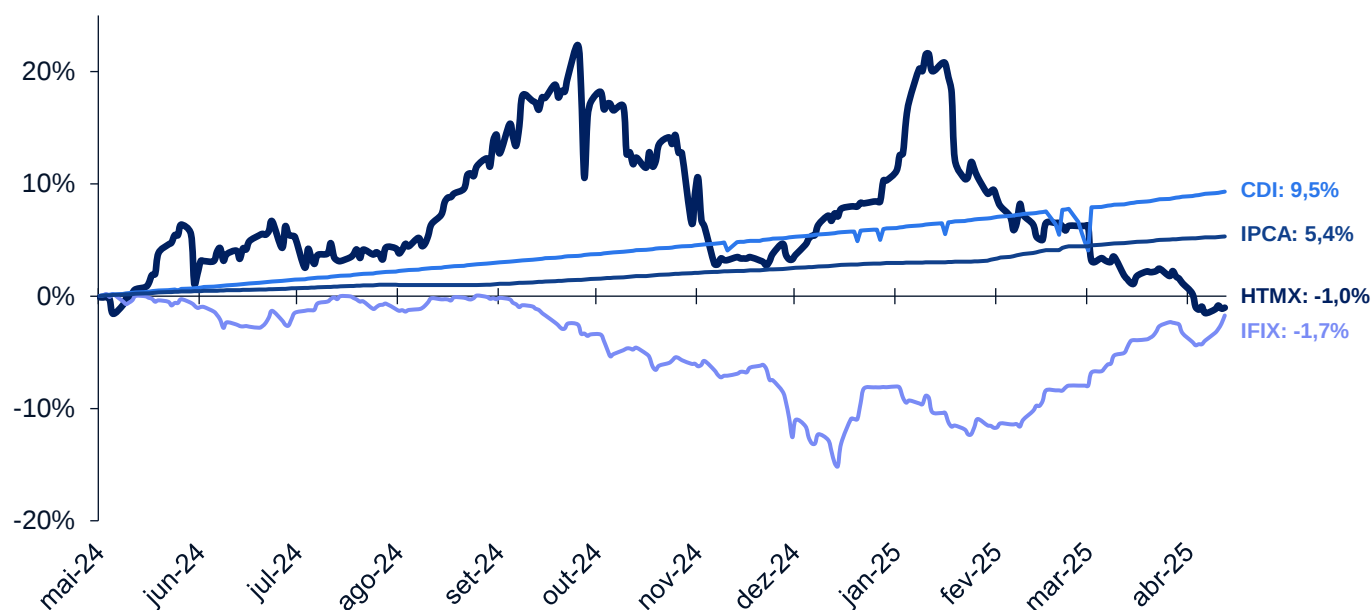
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



Durante o mês de março, nenhuma unidade hoteleira foi vendida. O resultado cota neste mês é composta pelo lucro operacional das unidades hoteleiras em fevereiro de 2025, mais do lucro da aplicação financeira. Assim, totalizando a distribuição final de R\$ 0,7982 por cota.

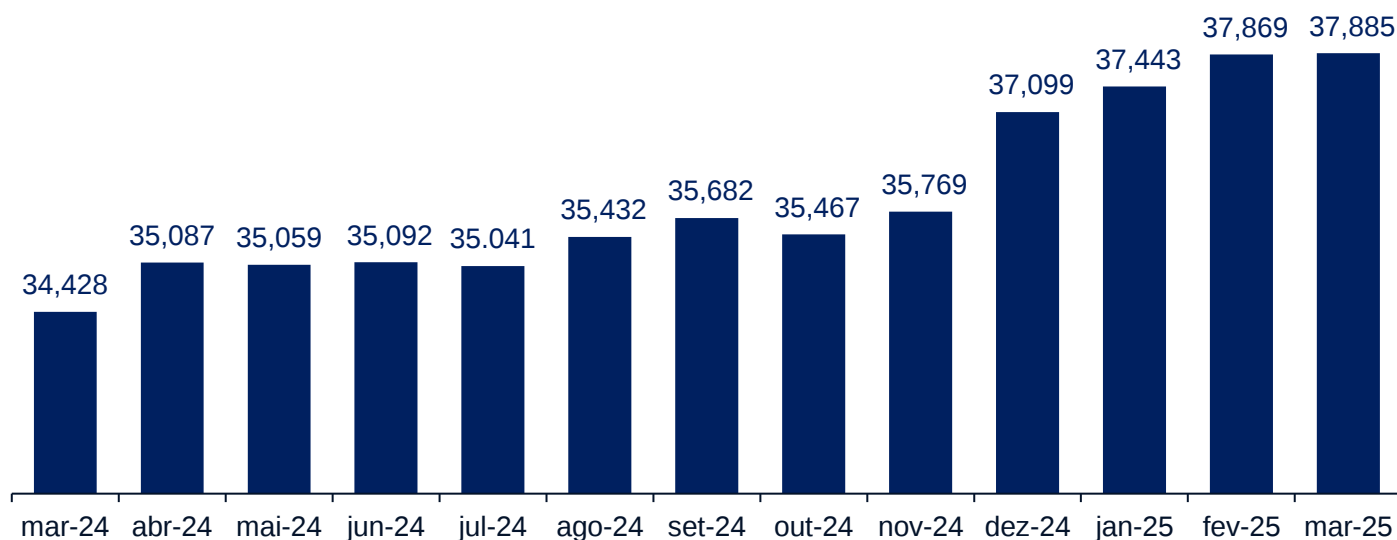
RENTABILIDADE

O retorno total do fundo foi de -1,0% nos últimos 12 meses.



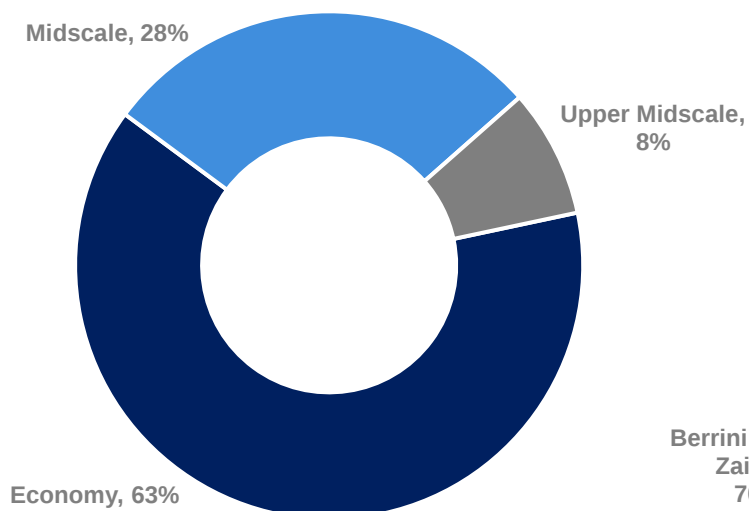
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 10% no número de investidores em relação a março de 2024.

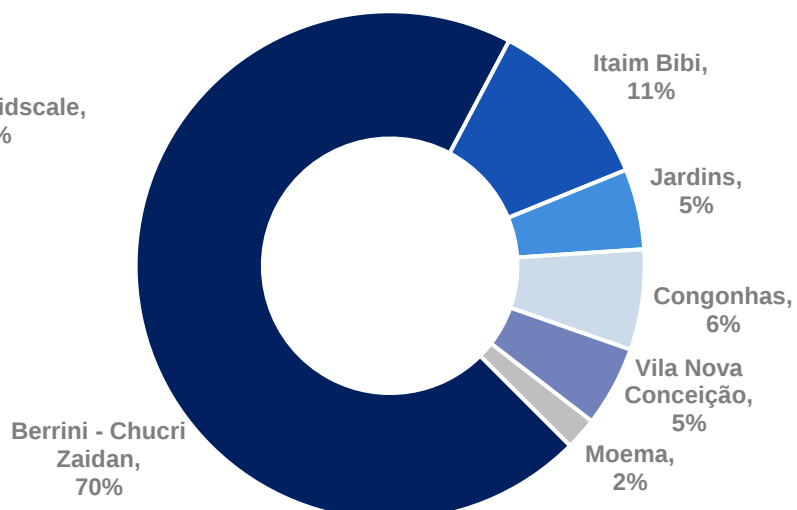


PORTFÓLIO

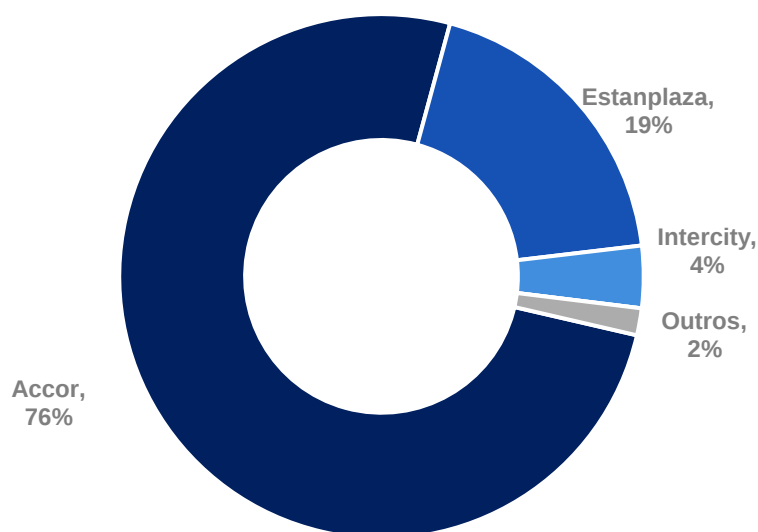
QUARTOS POR SEGMENTO



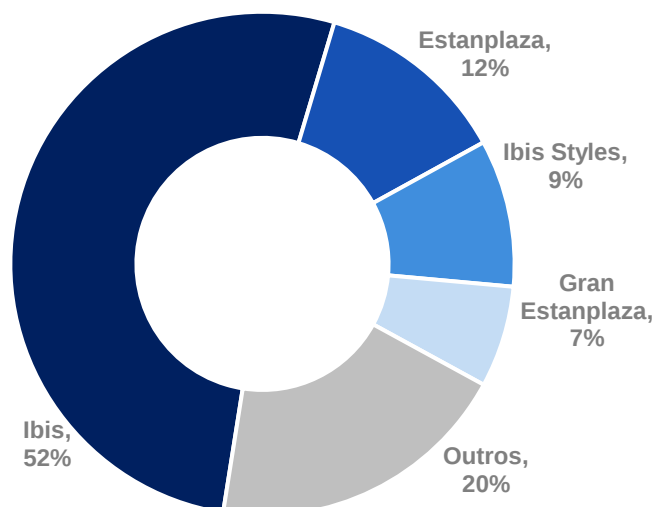
QUARTOS POR REGIÃO



QUARTOS POR ADMINISTRADORA



QUARTOS POR BANDEIRA



LISTA DE ATIVOS

Ibis São Paulo Morumbi

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 283



Novotel São Paulo Morumbi

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 95



Ibis Styles Faria Lima

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 74



Gran Estanzola

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 51



Ibis São Paulo Congonhas

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 50



Ibis Ibirapuera

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 40



Estanzola International

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 39



Ibis Budget Morumbi

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 31



Intercity Paulista

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 21



LISTA DE ATIVOS

Estanplaza Funchal

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 20



Estanplaza Berrini

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 20



Estanplaza Ibirapuera

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 13



Ibis Budget Jardins

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 10



Innside by Meliá São Paulo Iguatemi

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 9



Intercity Premium Nações Unidas

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 6



Ibis Budget Paulista

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 5



Estanplaza Nações Unidas

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 5



Ibis São Paulo Paulista

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 4



LISTA DE ATIVOS

Blue Tree Faria Lima

CIDADE

São Paulo (SP)

QUARTOS

3



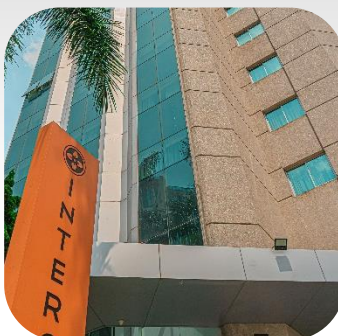
Intercity Premium Ibirapuera

CIDADE

São Paulo (SP)

QUARTOS

3



Meliá Jardim Europa

CIDADE

São Paulo (SP)

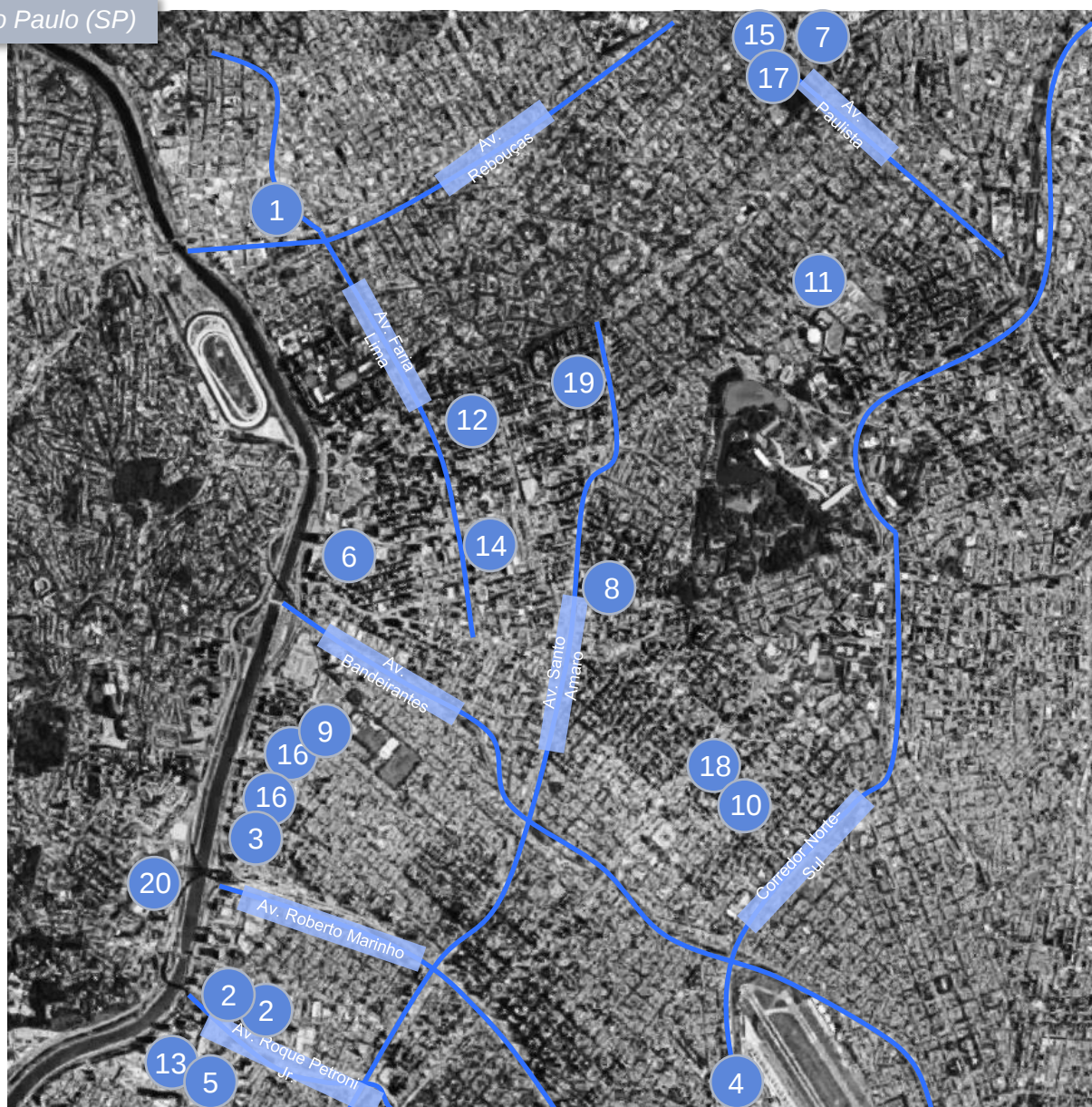
QUARTOS

1



LISTA DE ATIVOS

São Paulo (SP)



Legendas

- | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Ibis Styles Faria Lima | 8 Ibis São Paulo Ibirapuera | 15 Ibis Budget Paulista |
| 2 Ibis / Ibis Budget 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 Novotel Morumbi |
| 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, consequentemente o valor das unidades, no entanto, tem-se notado uma recuperação de desempenho dos hotéis, bem como o benefício do PERSE (isenção do PIS/COFINS e IRPJ/CSLL), válido desde abril/2022 que possibilitou uma retomada nas vendas em médio prazo. Em março de 2025, a Receita Federal realizou uma audiência pública na Comissão Mista de Orçamento para apresentar os gastos relacionados ao benefício fiscal, levando à previsão de que o PERSE será extinto já a partir de abril de 2025. Para resguardar as condições previstas na lei original, as operadoras hoteleiras têm recomendado medidas judiciais, que já estão em andamento. No entanto, até que haja uma decisão sobre essa ação, os impostos voltarão a ser cobrados.

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 à Diária Média
- **RevPAR:** *Reveue per Available Room*, produto entre Taxa de Ocupação e Diária Média

PUBLICAÇÕES

Durante o mês de março de 2025, foram realizadas as publicações:

17/03/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

31/03/2025 – Informe Anual Estruturado

[Acesse](#)

31/03/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

31/03/2025 – Demonstrações Financeiras

[Acesse](#)

31/03/2025 – AGO

[Acesse](#)

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

