

Hotel MaxInvest

Maio 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\$ 420,0 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 145,41 – 16,2%

VALOR DE MERCADO

R\$ 409,1 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 141,7 – 16,6%

TAXA DE ADM.

0,5% sobre total de ativos

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre lucro na venda²

QUANTIDADE DE COTAS

2.888.094

COTISTAS

37.760

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos e HotelInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

O desempenho da indústria no mês de março foi impactado pela postergação do feriado de Carnaval, o qual ocorreu na primeira semana do mês, em comparação ao calendário do ano anterior, repercutindo diretamente na demanda por hospedagem na praça de São Paulo. Nas semanas subsequentes, a retomada dos eventos contribuiu para o desempenho da carteira do BTG Hotéis, com destaque para a Expo Revestir, a Plástico Brasil e a Fruit Attraction São Paulo que ocorreram ao longo de março no São Paulo Expo. Esses eventos foram seguidos por uma agenda de shows, congressos e festivais na cidade, como o Lollapalooza, que geraram um aumento significativo no fluxo de visitantes à capital.

Em abril, observou-se uma forte retomada da demanda na cidade. A tendência de maior dinamismo nos fins de semana vem se intensificando nos últimos anos, consolidando-se como uma característica estrutural positiva para o segmento hoteleiro, que passa a contar com uma demanda adicional fora do eixo corporativo tradicional. Entre os principais eventos do mês, destacam-se o show do Stray Kids, banda sul-coreana que movimentou expressivamente o primeiro fim de semana de abril, além da Intermodal South America, realizada no Distrito Anhembi entre os dias 22 e 24. Apesar do impacto dos feriados prolongados, o desempenho da primeira quinzena evidenciou a força da recuperação da demanda corporativa, que voltou a se intensificar em maio.

Além do cenário positivo observado em maio, é importante destacar o encerramento antecipado do Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (Perse), ocorrido antes do prazo inicialmente previsto. O fim do programa impactará diretamente a distribuição mensal dos empreendimentos, uma vez que os hotéis voltarão a recolher PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

A inflação brasileira permanece acima da meta; os núcleos ligados a serviços mostram resistência à desinflação, o que, alinhado ao desancoramento das expectativas, mantém a política monetária em território bastante restritivo. O Copom elevou a Selic para 14,75% na reunião de maio e sinalizou que permanecerá em terreno restritivo por um período prolongado, à espera de maior convergência das expectativas inflacionárias.

O governo brasileiro promoveu uma elevação generalizada das alíquotas do IOF com o objetivo de reforçar a arrecadação e cumprir metas fiscais. As principais mudanças incluíram aumentos significativos no custo do crédito para empresas, a unificação da alíquota de 3,5% sobre diversas operações cambiais (como compras internacionais no cartão de crédito e saques no exterior), e a criação de um IOF de 5% sobre aportes mensais acima de R\$ 50 mil em previdência privada (VGBL).

Apesar de inicialmente prever a taxação de transferências de fundos para o exterior, o governo recuou parcialmente após forte reação do mercado. As medidas devem gerar mais de R\$ 20 bilhões em receita adicional já em 2025, mas provocaram críticas por elevar o custo do crédito e comprometer a competitividade das empresas.

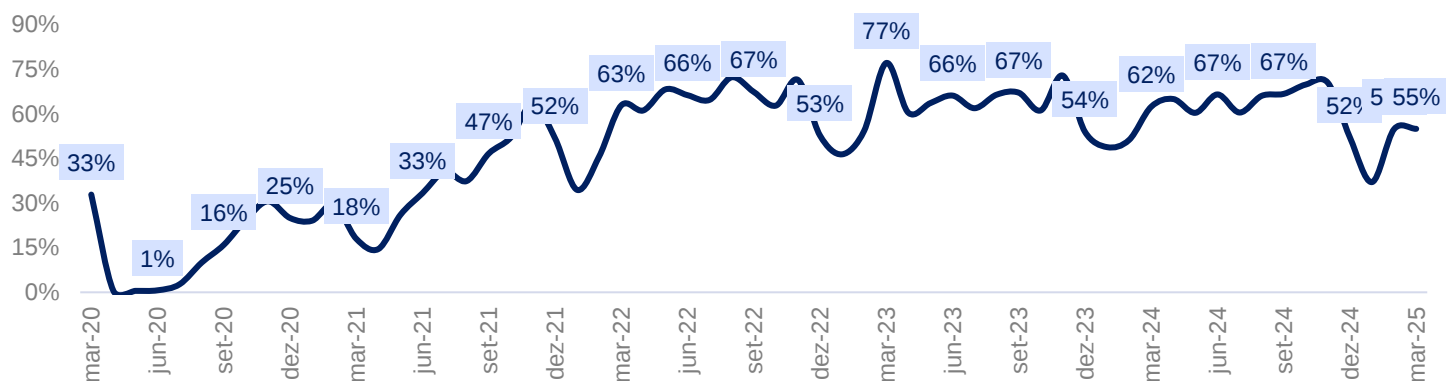
No Estados Unidos o núcleo do CPI avançou 0,2% em abril, abaixo dos 0,3% projetados. O mercado de trabalho reforçou a impressão de força subjacente: a pesquisa de payroll apontou criação de 177 mil postos, superando com folga as 130 mil vagas esperadas. Em termos de política monetária, não tivemos muita novidade. Na sua reunião de maio, o Federal Reserve manteve a taxa básica de juros entre 4,25% e 4,50%.

A decisão reforçou que o Fed está bem-posicionado para responder rapidamente a possíveis choques, sejam inflacionários ou relacionados a uma piora das condições no mercado de trabalho. Jerome Powell, chair do Fed, destacou que a economia continua sólida, o mercado de trabalho está próximo do pleno emprego, e embora a inflação permaneça acima da meta de 2%, está em trajetória favorável.

Apesar da incerteza elevada causada pelas tarifas comerciais recentes, a postura do Fed segue a mesma das reuniões anteriores, adotando paciência para aguardar clareza sobre o impacto dessas medidas antes de decidir mudanças futuras na política monetária.

RENTABILIDADE

TAXA DE OCUPAÇÃO



DIÁRIA MÉDIA

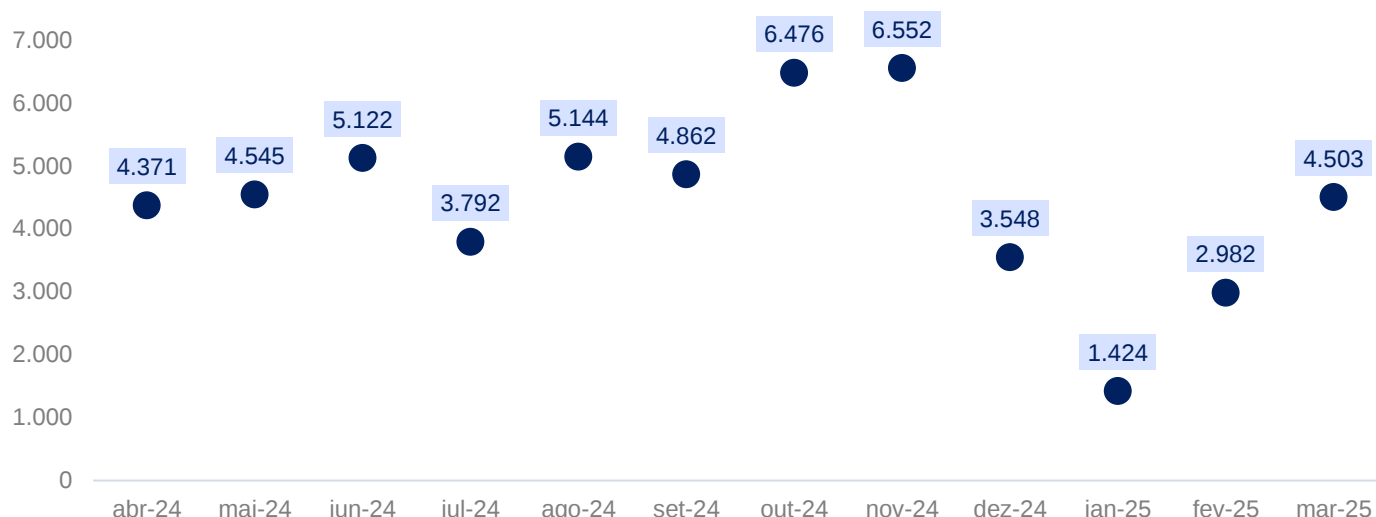


REVPAR



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\$ 4.503 por apartamento, uma queda de 7% em relação a março de 2024 (R\$ 4.503 em 2025 vs. R\$ 4.857 em 2024), em valores nominais, reflexo do carnaval tardio, que impactou a demanda corporativa no início de março.

Em março de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo MaxInvest apresentaram desempenho positivo. A taxa de ocupação foi de 55%, representando uma queda de 12% em relação ao mesmo mês de 2024. A diária média seguiu o movimento e encerrou o período em R\$ 591, -1% que o observado em 2024 (R\$595).

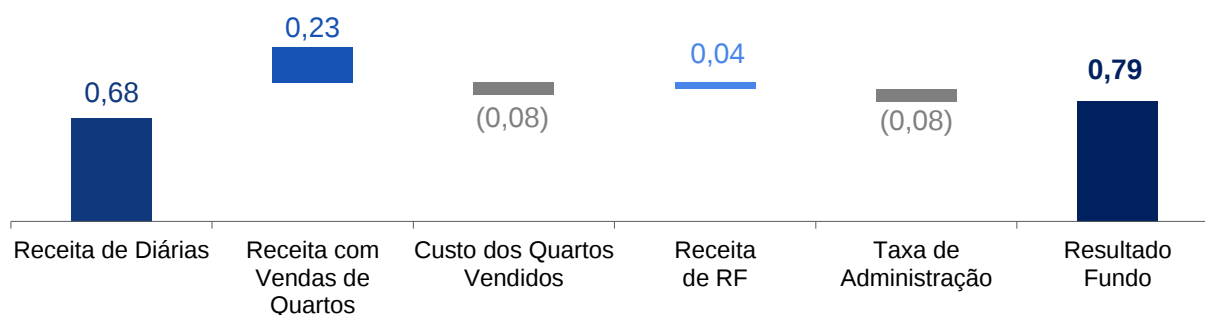
Como resultado desse desempenho, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) alcançou R\$ 325, uma queda de 12% em comparação aos R\$ 371 registrados no mesmo período do ano anterior, queda reflexo da baixa ocupação no mês, como explicitado previamente. Todos os dados são ponderados e refletem o desempenho 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)	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	12M
Receita de diárias	2.196	2.593	1.444	759	1.219	1.953	21.062
Lucro com vendas de quartos	3.784	3.102	1.199	493	0	670	19.122
Receita de renda fixa	101	1.325	1.541	1.831	1.499	120	6.836
Total Receitas	6.081	7.020	4.184	3.083	2.718	2.743	47.020
Total Despesas	(628)	(670)	(631)	(248)	(413)	(472)	(5.329)
Lucro Líquido	5.453	6.350	3.553	2.835	2.305	2.271	41.691
Lucro Líquido por cota	3,24	2,20	1,23	0,98	0,80	0,79	21,81
Lucro distribuído por cota¹	3,41	3,94	1,23	0,98	0,80	0,80	23,50

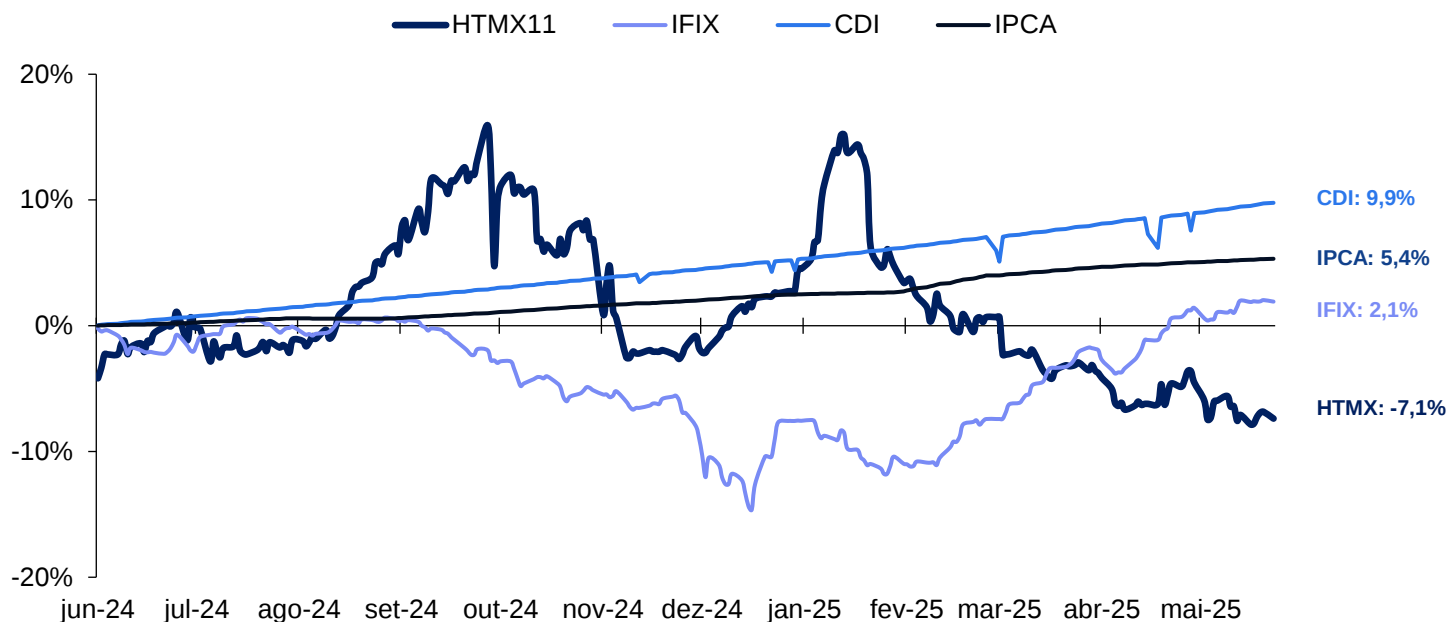
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



Durante o mês de abril, duas unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 678.143,22. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 565 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada. A carteira do Fundo começou maio/2025 operando 783 unidades hoteleiras em 21 hotéis.

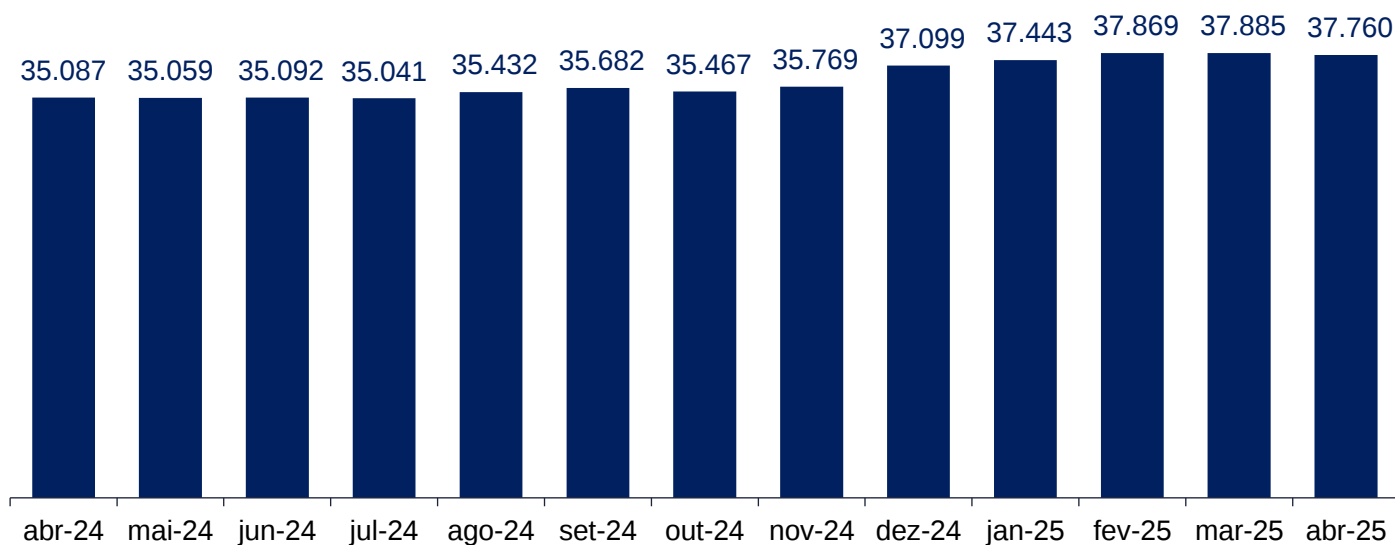
RENTABILIDADE

O retorno total do fundo foi de -7,1% nos últimos 12 meses.



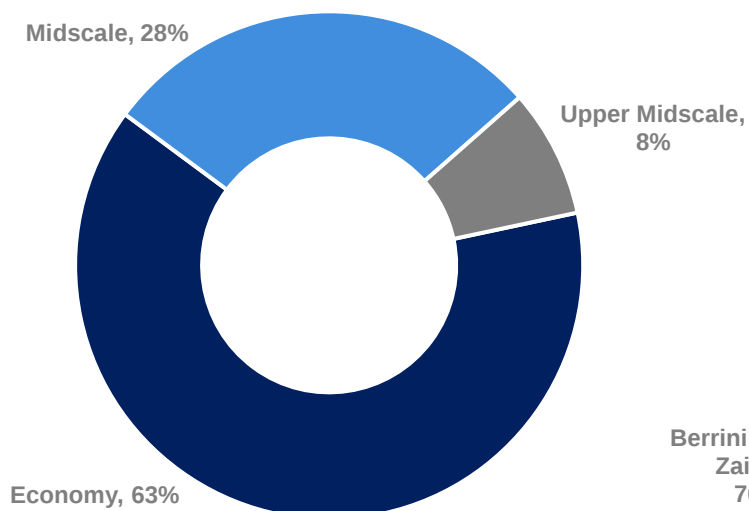
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 8% no número de investidores em relação a abril de 2024.

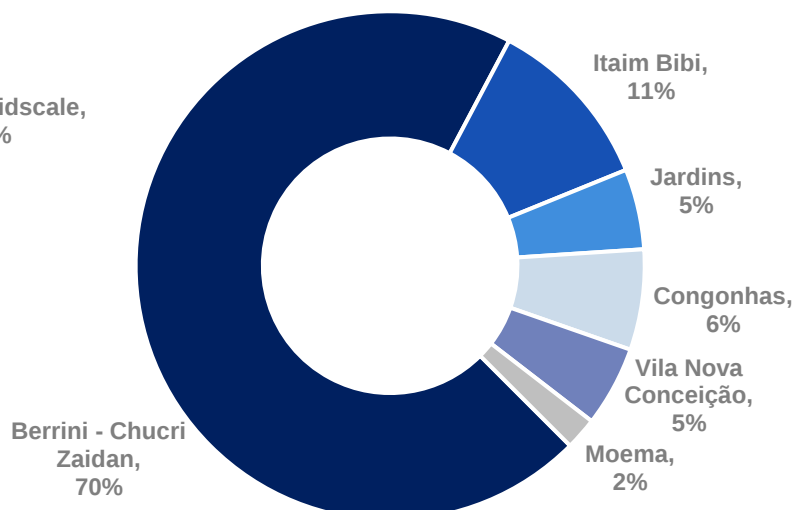


PORTFÓLIO

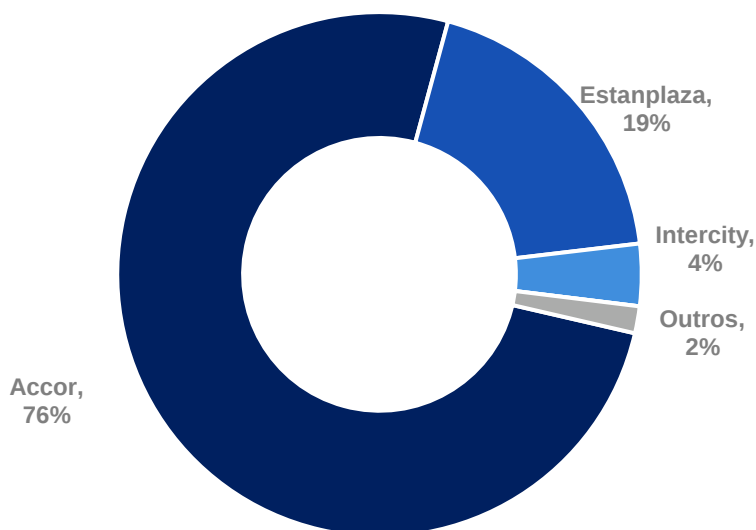
QUARTOS POR SEGMENTO



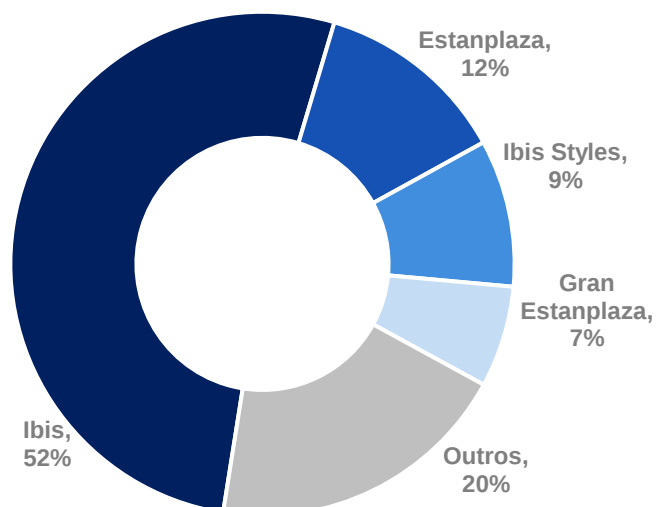
QUARTOS POR REGIÃO



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



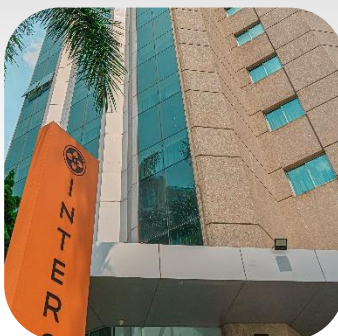
Intercity Premium Ibirapuera

CIDADE

São Paulo (SP)

QUARTOS

3



Meliá Jardim Europa

CIDADE

São Paulo (SP)

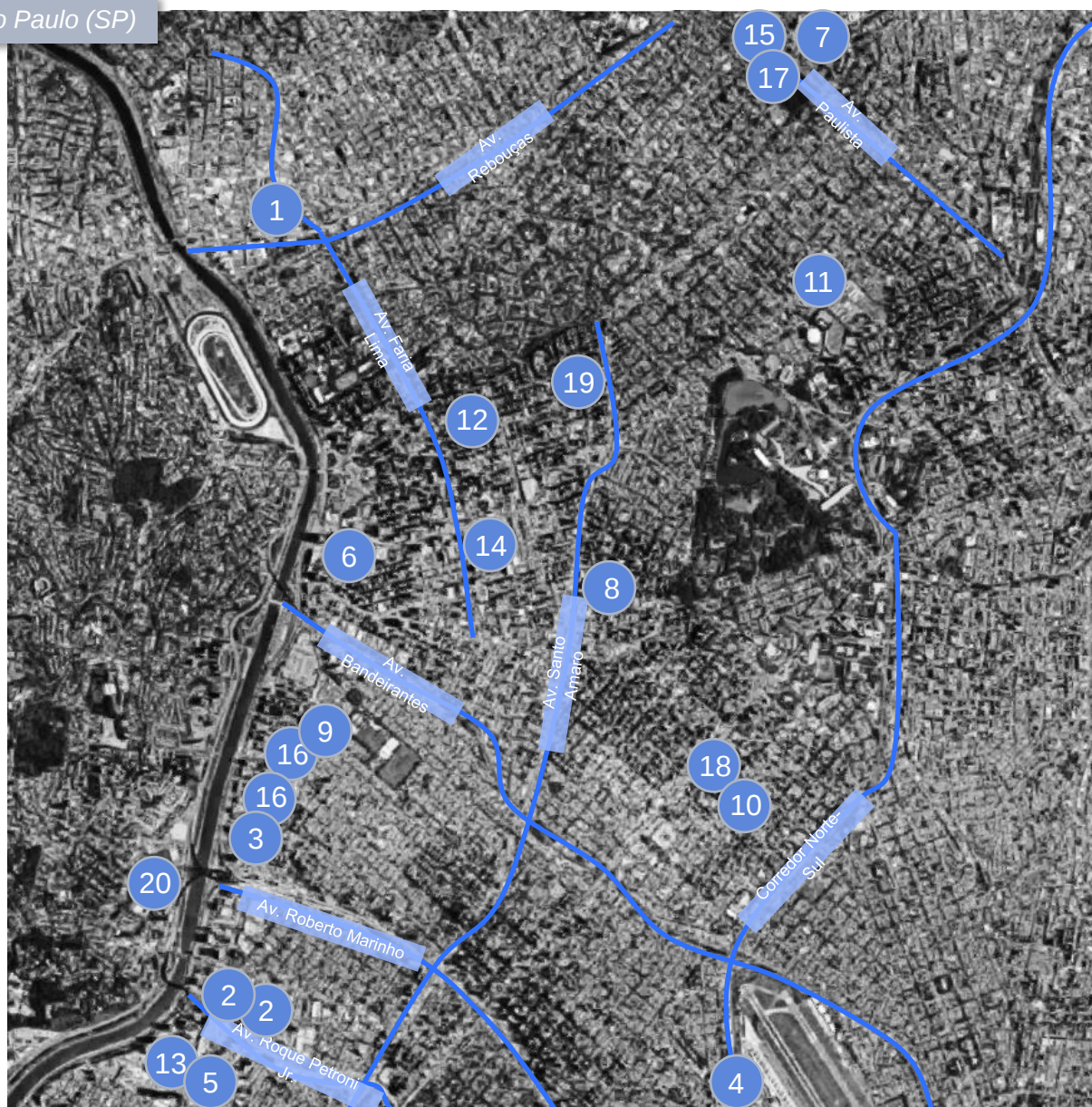
QUARTOS

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:

15/04/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

28/04/2025 – Laudo de Avaliação

[Acesse](#)

30/04/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

30/04/2025 – Regulamento

[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, consequentemente, 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.

