

Hotel MaxInvest

Junho 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\$ 419,4 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 145,21 – 15,9%

VALOR DE MERCADO

R\$ 399,9 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 138,46 – 16,7%

TAXA DE ADM.

0,5% sobre total de ativos

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre lucro na venda²

QUANTIDADE DE COTAS

2.888.094

COTISTAS

37.549

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos e HotelInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

A demanda hoteleira da cidade de São Paulo em abril refletiu a forte retomada do calendário de feiras e eventos corporativos. Entre os principais destaques do mês estiveram a Feicon, World Travel Market, Intermodal South America e Automec. Apesar dos feriados prolongados da Páscoa e de Tiradentes, o mercado manteve-se aquecido ao longo do período.

Além da sólida demanda corporativa, abril também contou com grandes shows realizados no Allianz Parque e no Morumbis, com destaque para a apresentação da banda sul-coreana Stray Kids, o que impulsionou a ocupação hoteleira nos finais de semana.

Outro ponto de atenção no mês foi o encerramento do Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (Perse), que vinha contribuindo com o processo de recuperação da indústria.

Já em maio, o calendário de eventos corporativos continuou favorecendo a performance do setor hoteleiro da capital. Destacam-se a APAS Show, realizada de 12 a 15 de maio no Expo Center Norte, e a feira Hospitalar, que ocorreu entre os dias 20 e 23 de maio no São Paulo Expo. Esses eventos impactaram positivamente, sobretudo, os hotéis de categoria Midscale e superiores, que registraram crescimento de RevPAR impulsionado principalmente pelo aumento da diária média.

Além do calendário corporativo, a cidade recebeu diversos eventos culturais, esportivos e musicais ao longo do mês, fortalecendo ainda mais o turismo de lazer e contribuindo para a demanda hoteleira nos finais de semana.

COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

A economia brasileira continuou crescendo no início do ano. No 1º trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4% em relação ao 4º trimestre de 2024, ligeiramente abaixo das expectativas do mercado, mas ainda forte. Na comparação anual, o crescimento foi de 2,9%. O desempenho foi puxado principalmente pela agropecuária, com alta expressiva, e pelo consumo das famílias. A indústria, por outro lado, praticamente estagnou, refletindo o impacto dos juros altos e da desaceleração global. Os indicadores antecedentes divulgados no segundo trimestre sugerem continuidade do crescimento, ainda que em ritmo mais moderado.

A prévia da inflação oficial (IPCA-15) de junho recuou para +0,26%, desacelerando frente aos +0,36% de maio e abaixo das expectativas de mercado (0,30%). Com isso, a variação acumulada em 12 meses atingiu cerca de +5,27%, acima do teto da meta de 4,0%. A leitura mostrou deflação de alimentos no domicílio e novos reajustes em tarifas de energia elétrica, confirmando surpresas baixistas pontuais. No entanto, os núcleos de inflação seguem pressionados, com serviços ainda apresentando dinâmica incompatível com a meta, o que reforça a cautela do Banco Central.

Na reunião de junho, o Copom elevou a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, para 15,00% ao ano, encerrando, caso o cenário ocorra de acordo com o esperado, uma sequência de altas iniciada no segundo semestre de 2024. O comunicado da decisão indicou que a política monetária será mantida nesse patamar por um período prolongado. O Banco Central destacou que o ambiente inflacionário ainda exige vigilância, mas abriu espaço para pausa no ciclo de aperto, sinalizando que precisa de um tempo para observar os efeitos da política monetária.

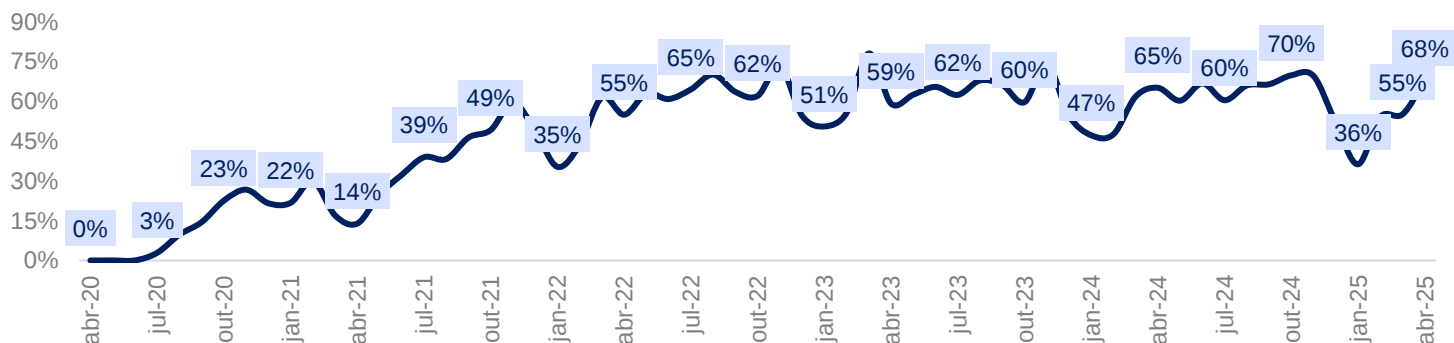
Nos Estados Unidos, o núcleo do CPI avançou 0,1% em maio, abaixo da projeção de 0,3%. A surpresa positiva foi amplamente disseminada entre as categorias, e mesmo a inflação de bens, geralmente mais sensível a tarifas, não apresentou aceleração.

O mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de payroll registrou criação de 139 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente abaixo das 147 mil do mês anterior. Novamente, setores intensivos em mão de obra imigrante, como construção, seguiram contratando, sugerindo que as restrições migratórias ainda não deixaram marca mensurável sobre o emprego.

Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve a meta para os Fed funds em 4,25% - 4,50 % na reunião de junho e reiterou estar pronto para agir diante de choques de inflação ou enfraquecimento do mercado de trabalho. Apesar da incerteza gerada pelas tarifas, a maioria dos dirigentes prefere aguardar evidências mais claras antes de alterar a política.

RENTABILIDADE

TAXA DE OCUPAÇÃO



DIÁRIA MÉDIA

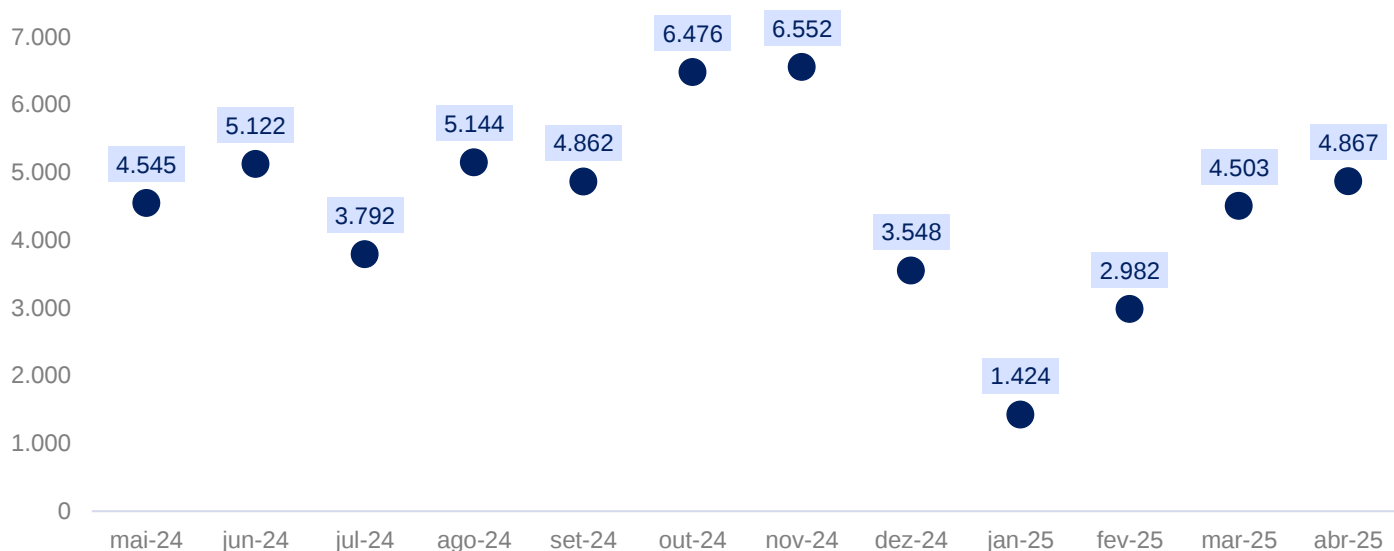


REVPAR



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 maio de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de abril de 2025, foi de R\$ 4.867 por apartamento, um aumento de 11% em relação a abril de 2024 (R\$ 4.867 em 2025 vs. R\$ 4.371 em 2024), em valores nominais, reflexo da forte retomada da demanda corporativa na capital. Apesar do feriado prolongado de Páscoa e Tiradentes, abril contou com diversos eventos que impulsionam a operação hoteleira da carteira maxinvest, contribuindo para o resultado obtido.

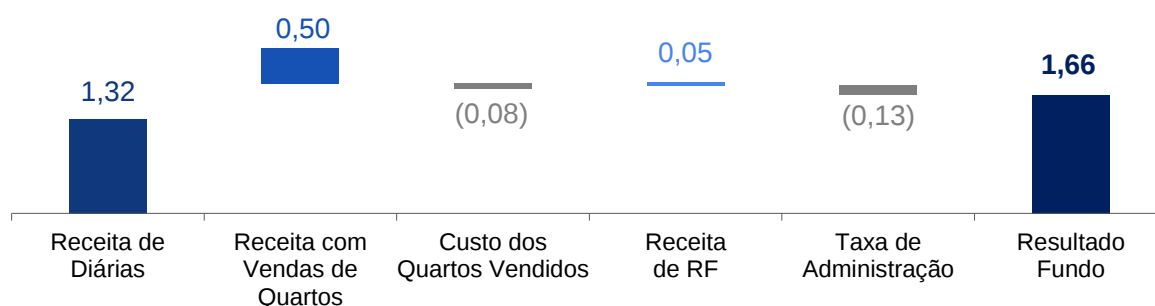
Em abril de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho positivo. A taxa de ocupação foi de 68%, um aumento de 4% em relação ao mesmo mês de 2024. A diária média da carteira seguiu o movimento do mercado hoteleira da capital paulista no período e finalizou o mês em R\$ 559, 9% maior que o observado em 2024 (R\$512). Com o resultado desse desempenho, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) alcançou R\$ 379, um aumento de 14% quando comparado aos R\$ 333 registrados no mesmo período do ano anterior, movimento puxado principalmente pelo incremento de diária média pelos hotéis da carteira do fundo. 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)	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	12M
Receita de diárias	2.593	1.444	759	1.219	1.953	3.817	23.240
Lucro com vendas de quartos	3.102	1.199	493	0	670	1.446	18.977
Receita de renda fixa	1.325	1.541	1.831	1.499	120	138	6.844
Total Receitas	7.020	4.184	3.083	2.718	2.743	5.401	49.061
Total Despesas	(670)	(631)	(248)	(413)	(472)	(598)	(5.538)
Lucro Líquido	6.350	3.553	2.835	2.305	2.271	4.803	43.523
Lucro Líquido por cota	2,20	1,23	0,98	0,80	0,79	1,66	21,50
Lucro distribuído por cota	3,94	1,23	0,98	0,80	0,80	1,54	23,06

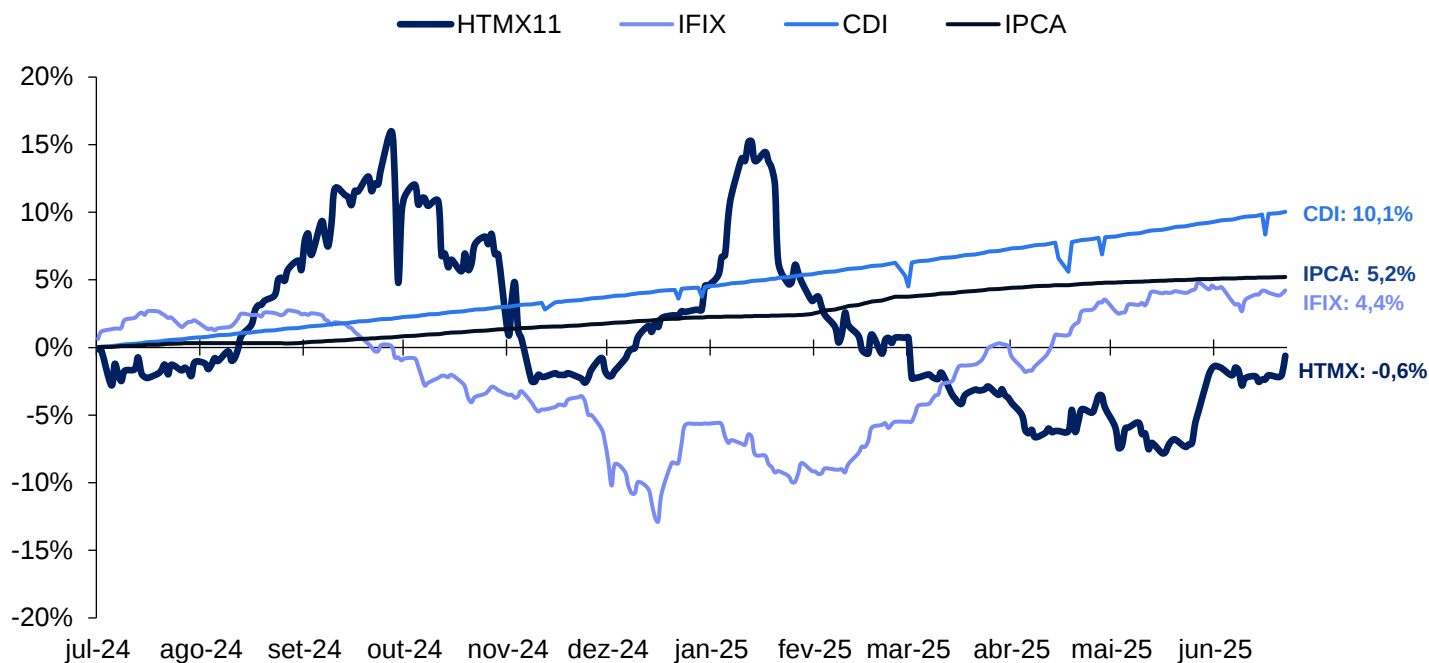
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



Durante o mês de maio, três unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 1.437.704,13 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.245.405,19 ou R\$ 0,43 por cota. O Fundo Maxinvest realizou a venda de sua última unidade no empreendimento Meliá Jardim Europa, dessa forma, a carteira do Fundo começou junho/2025 operando 780 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

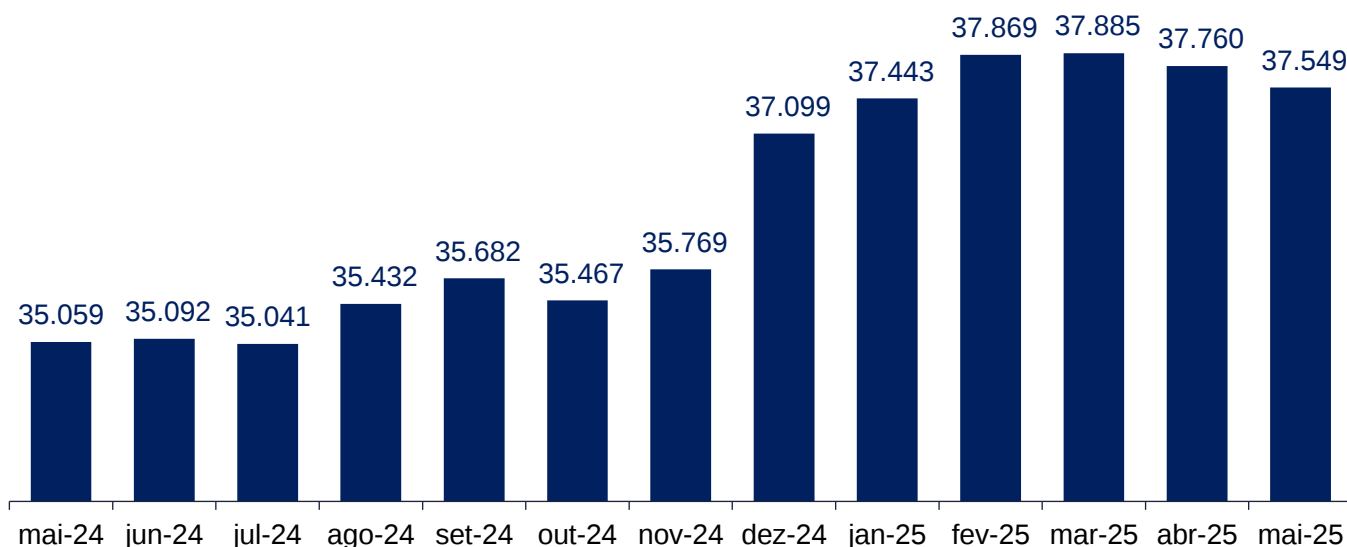
RENTABILIDADE

O retorno total do fundo foi de -0,6% nos últimos 12 meses.



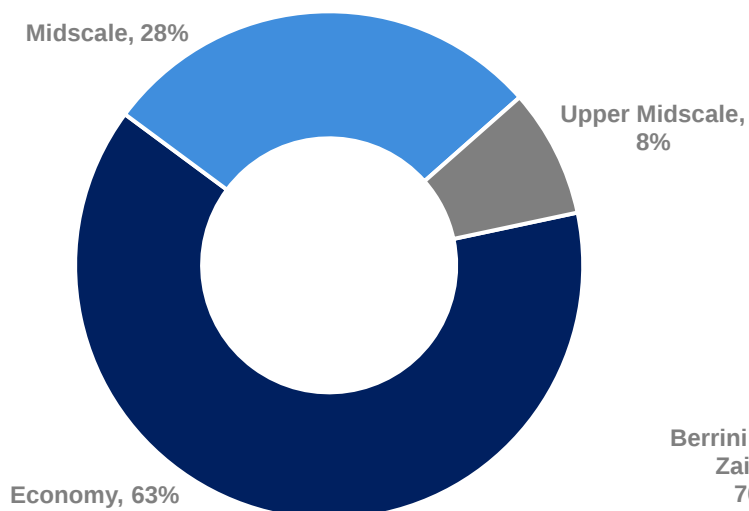
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 7% no número de investidores em relação a abril de 2024.

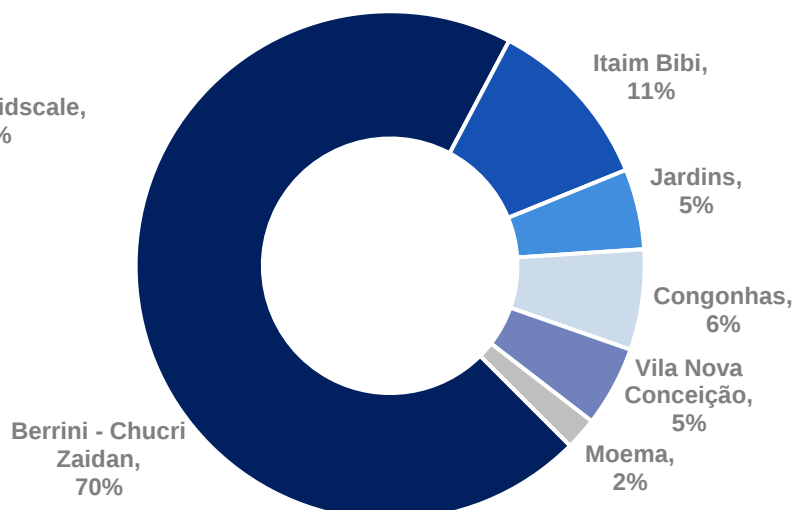


PORTFÓLIO

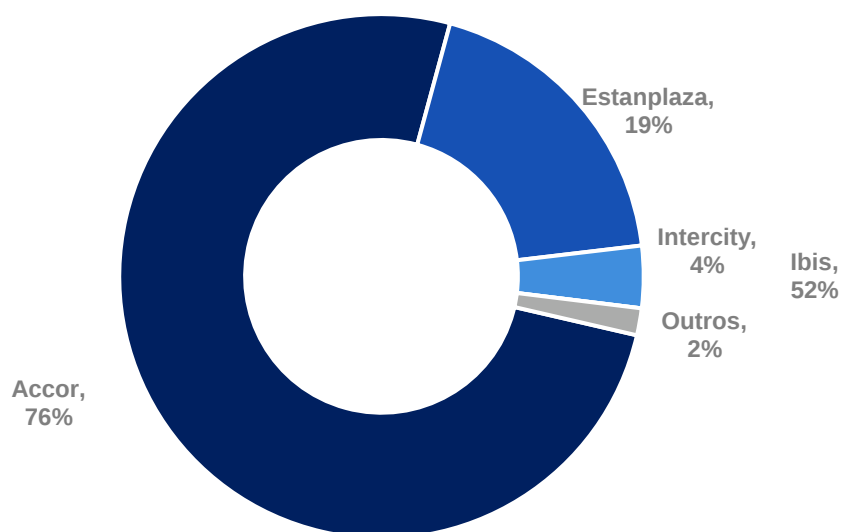
QUARTOS POR SEGMENTO



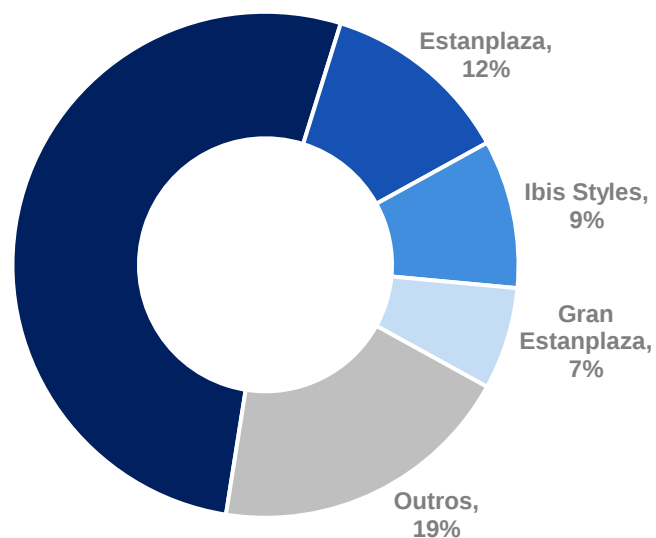
QUARTOS POR REGIÃO



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 Berrini

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 20



Estanplaza Funchal

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 18



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



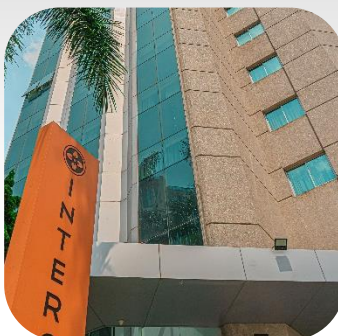
Intercity Premium Ibirapuera

CIDADE

São Paulo (SP)

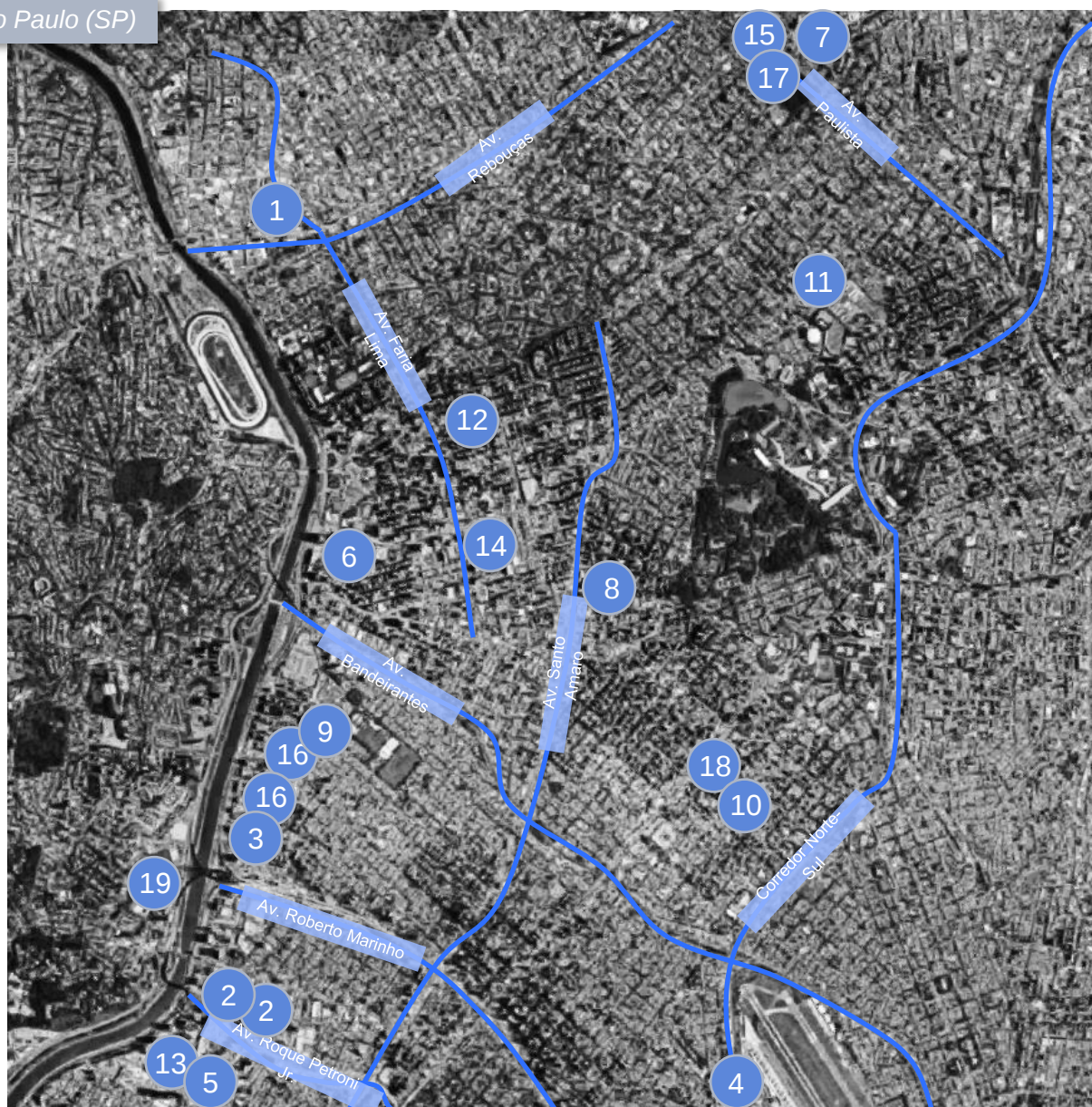
QUARTOS

3



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 Ininside by Meliá São Paulo Iguatemi | 19 Novotel Morumbi |
| 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, 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 maio de 2025, foram realizadas as publicações:

07/05/2025 – AGO

[Acesse](#)

14/05/2025 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

15/05/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

30/05/2025 – Rendimentos e Amortizações

[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.

