

# Hotel MaxInvest

Julho 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\$ 418,6 milhões

### **COTA E DY<sup>1</sup> PATRIMONIAL**

R\$ 144,94 – 16,0%

### **VALOR DE MERCADO**

R\$ 415,3 milhões

### **COTA E DY<sup>1</sup> MERCADO**

R\$ 143,80 – 16,1%

### **TAXA DE ADM.**

0,5% sobre total de ativos

### **TAXA DE PERFORMANCE**

20% sobre lucro na venda<sup>2</sup>

### **QUANTIDADE DE COTAS**

2.888.094

### **COTISTAS**

37.348

### **ADMINISTRADOR**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### **GESTOR**

BTG Pactual Gestora de Recursos e HotelInvest

## COMENTÁRIO DO GESTOR

O desempenho do Fundo MaxInvest em maio foi impulsionado pelo intenso calendário de eventos na capital paulista. Apesar do impacto inicial do feriado prolongado do Dia do Trabalho, o restante do mês apresentou forte recuperação na demanda hoteleira, especialmente no segmento média-escala. O Apas Show (12 a 15 de maio, no Expo Center Norte) e a Hospitalar (20 a 23 de maio, no São Paulo Expo) destacaram-se como os eventos que mais impactaram a carteira.

Ademais, a Virada Cultural, realizada nos dias 24 e 25 de maio, também contribuiu com o bom desempenho de empreendimentos localizados em áreas estratégicas como Paulista e Faria Lima, favorecendo tanto o público corporativo quanto o de lazer.

Em relação a junho, foi percebida uma retração, principalmente devido ao feriado prolongado de Corpus Christi, que este ano recaiu sobre a terceira semana do mês, reduzindo a demanda hoteleira nesse intervalo em relação ao mesmo período do ano passado.

O calendário da capital permanece aquecido, com uma programação diversificada de shows, eventos culturais e atividades esportivas, que seguem fortalecendo a demanda aos finais de semana. Embora esse movimento ainda represente impacto moderado na performance dos hotéis, seu crescimento contínuo aponta para um potencial relevante no longo prazo.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

---

### VISÃO DO MACRO

---

No segundo trimestre de 2025, a economia brasileira apresentou sinais mistos, com inflação ainda acima da meta, desaceleração na indústria, mas resiliência em serviços e no mercado de trabalho. O IPCA de junho avançou 0,24%, enquanto a prévia de julho (IPCA-15) veio em 0,33%, acumulando alta de 5,3% em 12 meses — acima do teto da meta de 4,5%. A produção industrial registrou queda de 0,5% em maio, segundo recuo consecutivo, ao passo que o setor de serviços cresceu 0,1% no mês e acumulou expansão de 3,0% em 12 meses. Já o comércio varejista oscilou negativamente (-0,2%), refletindo perda de fôlego no consumo, embora ainda com alta anual de 2,1%.

Apesar da desaceleração em alguns setores, o mercado de trabalho se manteve aquecido. A taxa de desemprego caiu para 6,2% no trimestre encerrado em maio, o menor nível histórico para o período. O CAGED mostrou criação de cerca de 149 mil vagas formais em maio, ultrapassando 1 milhão de postos acumulados em 2025. O bom desempenho do emprego contribuiu para sustentar o consumo das famílias e indica uma economia que, embora sujeita a juros elevados, ainda opera próxima do pleno emprego, com aumento da massa salarial e queda da informalidade.

Diante desse cenário, o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano. O comitê manteve o discurso de considerar a manutenção dos juros constante por período “bastante prolongado” com o intuito de segurar um possível afrouxamento das condições financeiras na economia. O mercado continua esperando o início do ciclo de cortes para o primeiro trimestre de 2026.

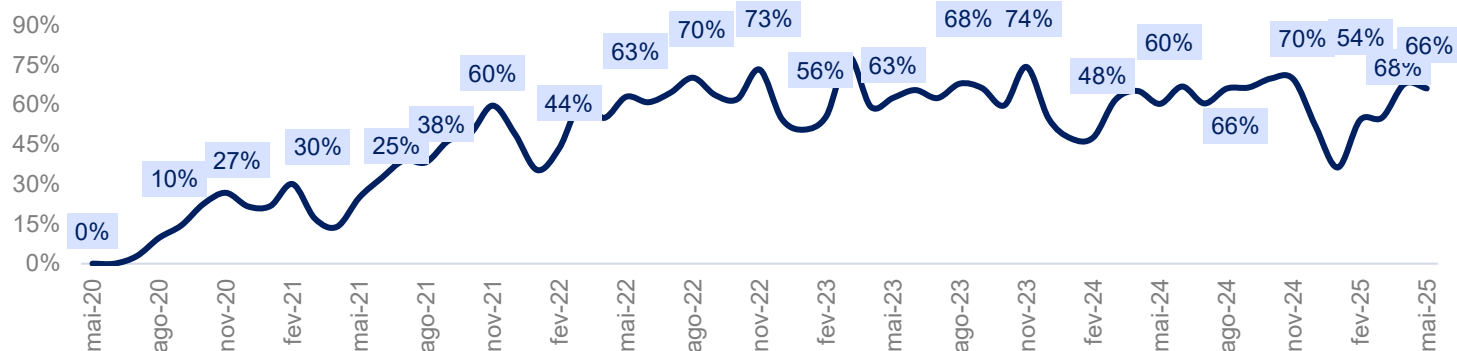
Nos Estados Unidos o mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de emprego payroll registrou criação de 147 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente acima das 144 mil do mês anterior. O número foi acima do esperado pelo mercado, que ficava na casa dos 110 mil. Também tivemos um dado de PIB resiliente, com a variação trimestral anualizada em 3% (vs 2,4% esperados pelo consenso de mercado), devolvendo a contração do mês passado causada pela reação antecipada à implantação de tarifas, evidente na dinâmica das importações.

Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, com Jerome Powell reforçando que a política monetária segue “modestamente restritiva” diante de uma inflação ainda acima da meta de 2%, mesmo quando descontados os efeitos tarifários.

O comunicado e a coletiva indicam uma postura paciente e cautelosa: embora reconheça que os efeitos inflacionários das tarifas possam ser pontuais, o Comitê está atento à possibilidade de impactos mais persistentes, destacando a importância de evitar que aumentos temporários de preços se transformem em pressões inflacionárias duradouras.

## RENTABILIDADE

### TAXA DE OCUPAÇÃO



### DIÁRIA MÉDIA

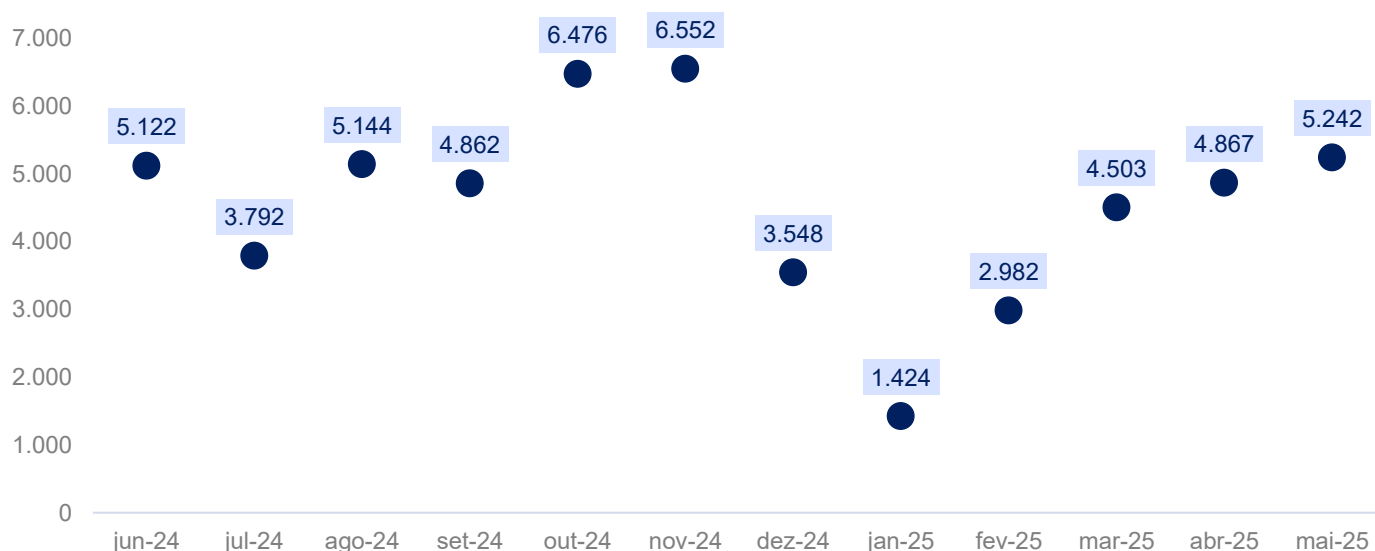


### REVPAR



## 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 junho de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de maio de 2025, foi de R\$ 5.242 por apartamento, um acréscimo de 15% em relação a maio de 2024 (R\$ 5.242 em 2025 vs. R\$ 4.545 em 2024), em valores nominais, resultado impulsionado pelos grandes eventos e feiras que ocorreram na cidade, com destaque à Apas Show e a Hospitalar. Apesar do feriado prolongado do Dia do Trabalhador ter impactado o início do mês, maio observou uma forte retomada a partir dos dias 05, sofrendo apenas com as sazonalidades dos finais de semana.

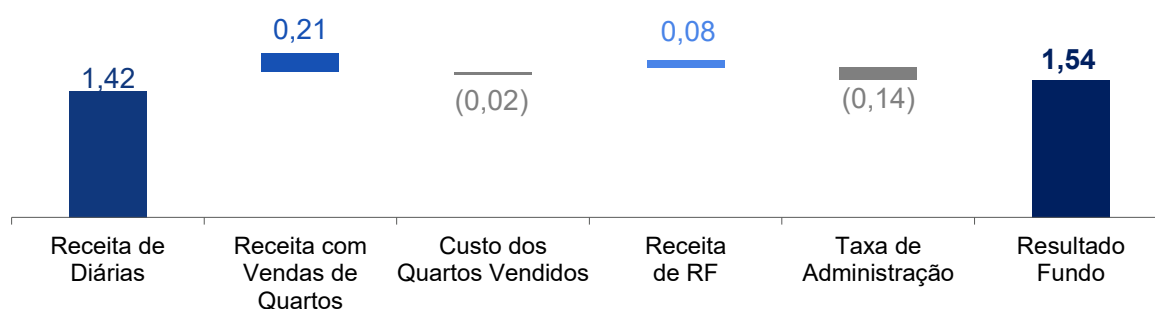
Em maio de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho positivo. A taxa de ocupação foi de 66%, um aumento de 10% em relação ao mesmo mês de 2024. A diária média da carteira também apresentou um resultado acima ao observado em 2024, encerrando o período em R\$ 611, 17% maior que o ano anterior (R\$522). Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) alcançou R\$ 404, um incremento de 28% quando comparado aos R\$ 315 registrados no mesmo período do ano anterior, movimento puxado principalmente pelo incremento de diária média pelos hotéis da carteira do fundo, como vem acontecendo nos meses anteriores. 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<br>(R\$ mil)     | Jan-25       | Fev-25       | Mar-25       | Abr-25       | Mai-25       | Jun-25       | 12M            |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Receita de diárias                | 1.444        | 759          | 1.219        | 1.953        | 3.817        | 4.098        | 25.743         |
| Lucro com vendas de quartos       | 1.199        | 493          | 0            | 670          | 1.446        | 596          | 19.049         |
| Receita de renda fixa             | 1.541        | 1.831        | 1.499        | 120          | 138          | 226          | 6.973          |
| <b>Total Receitas</b>             | <b>4.184</b> | <b>3.083</b> | <b>2.718</b> | <b>2.743</b> | <b>5.401</b> | <b>4.920</b> | <b>51.765</b>  |
| <b>Total Despesas</b>             | <b>(631)</b> | <b>(248)</b> | <b>(413)</b> | <b>(472)</b> | <b>(598)</b> | <b>(459)</b> | <b>(5.732)</b> |
| <b>Lucro Líquido</b>              | <b>3.553</b> | <b>2.835</b> | <b>2.305</b> | <b>2.271</b> | <b>4.803</b> | <b>4.461</b> | <b>46.033</b>  |
| <b>Lucro Líquido por cota</b>     | <b>1,23</b>  | <b>0,98</b>  | <b>0,80</b>  | <b>0,79</b>  | <b>1,66</b>  | <b>1,54</b>  | <b>21,75</b>   |
| <b>Lucro distribuído por cota</b> | <b>1,23</b>  | <b>0,98</b>  | <b>0,80</b>  | <b>0,80</b>  | <b>1,54</b>  | <b>1,50</b>  | <b>23,15</b>   |

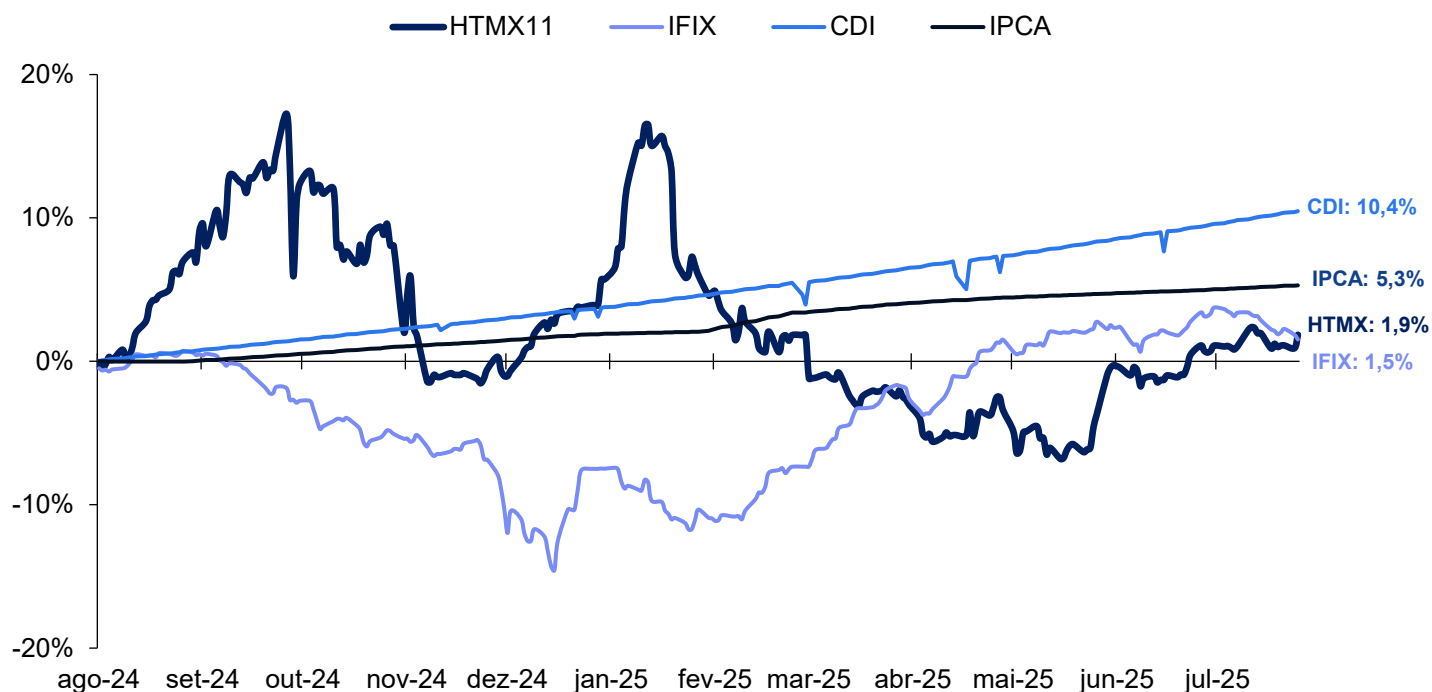
### QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



Durante o mês de junho, uma unidade hoteleira foi vendida, gerando uma receita de venda de R\$ 595.650,49 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 545.371,01 ou R\$ 0,1888 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 569 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou julho/2025 operando 779 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

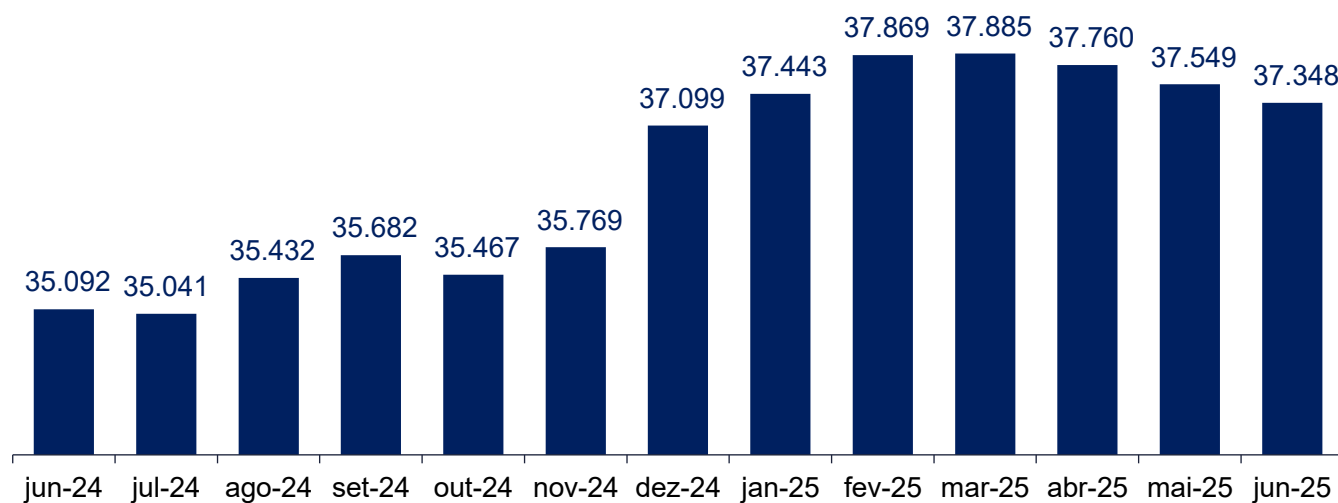
## RENTABILIDADE

O retorno total do fundo foi de 1,9% nos últimos 12 meses.



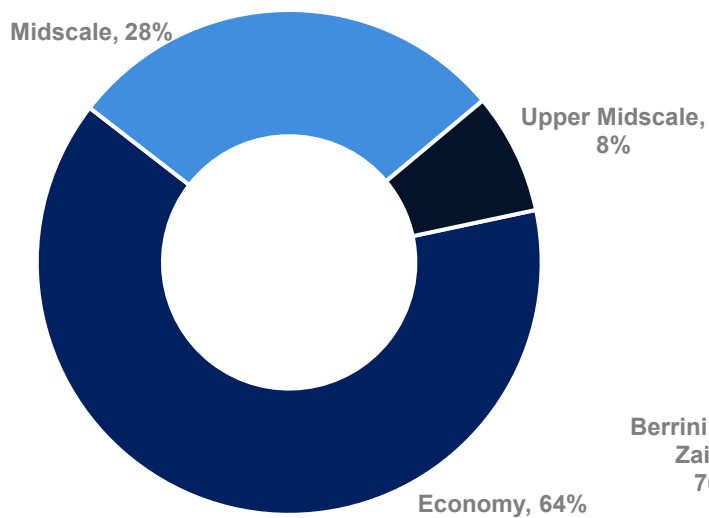
## BASE DE COTISTAS

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

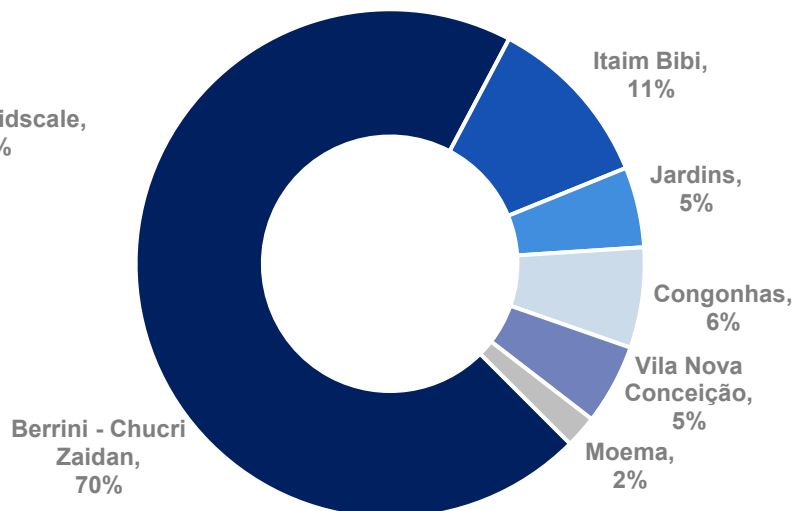


## PORTFÓLIO

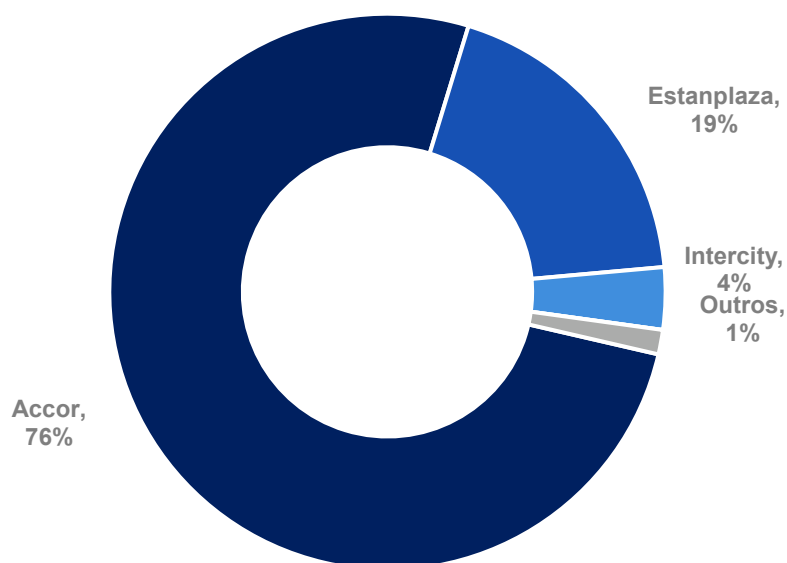
### QUARTOS POR SEGMENTO



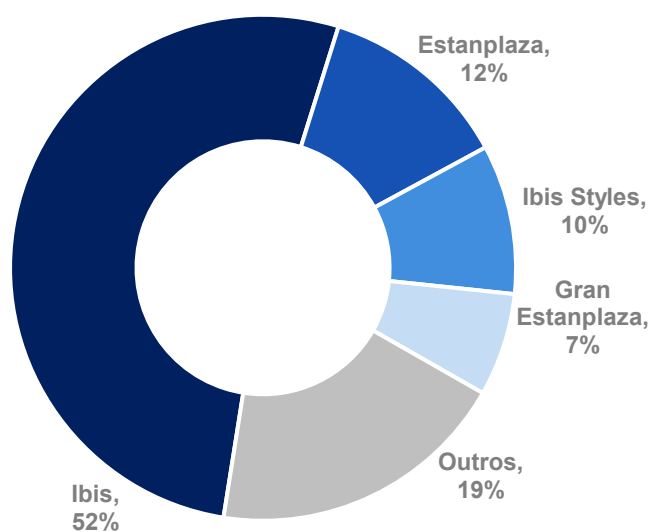
### QUARTOS POR REGIÃO



### 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

2



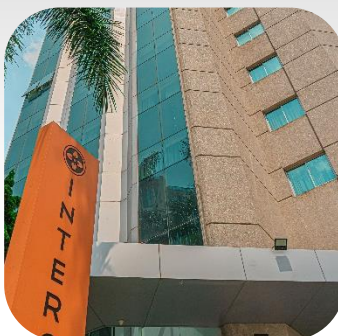
### Intercity Premium Ibirapuera

CIDADE

São Paulo (SP)

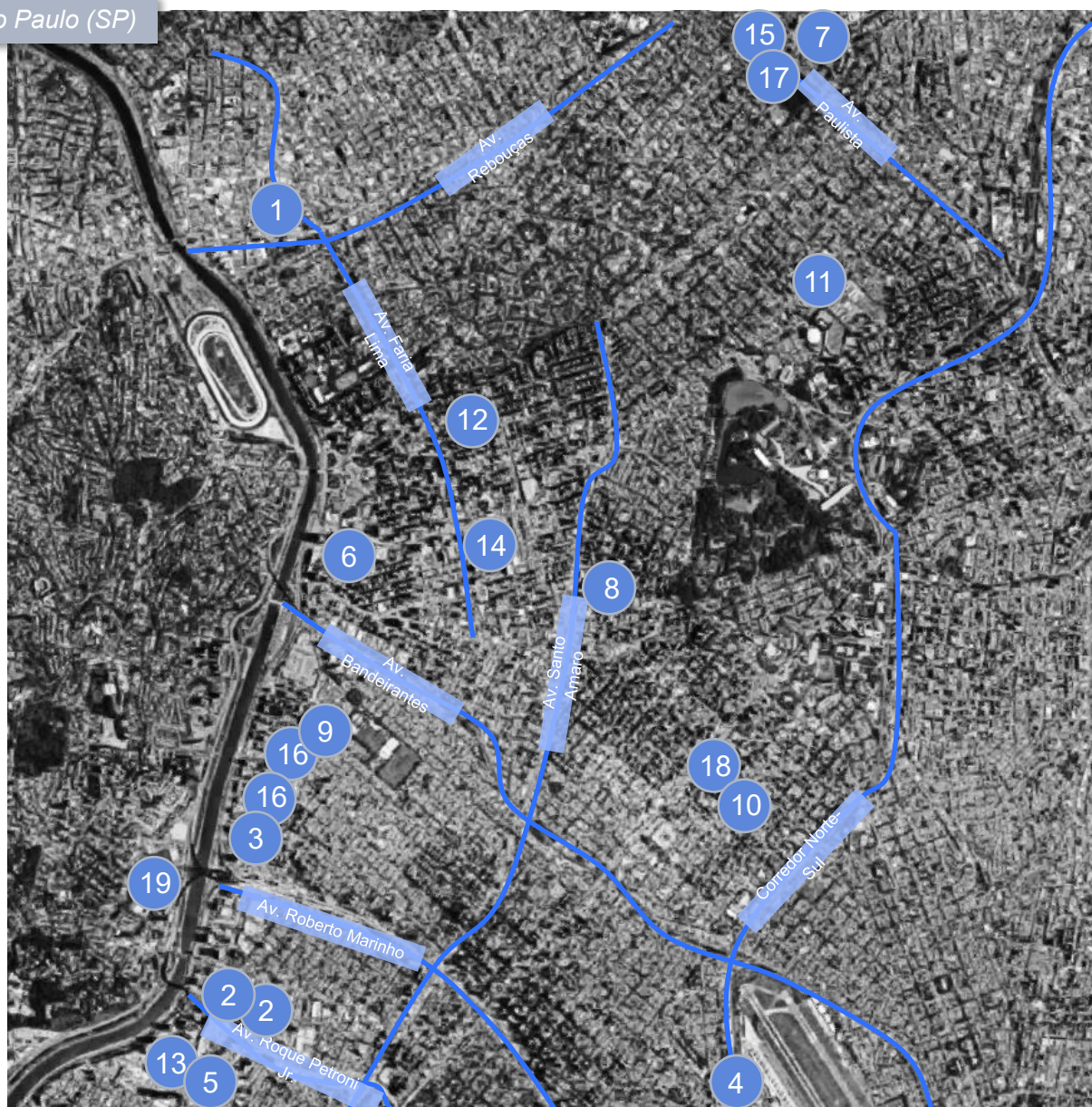
QUARTOS

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 Inside 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 junho de 2025, foram realizadas as publicações:

---

**16/06/2025 – Informe Mensal Estruturado**

[Acesse](#)

**30/06/2025 – 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, 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.

