

Hotel MaxInvest

Agosto 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\$ 417,2 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 144,46 – 15,3%

VALOR DE MERCADO

R\$ 416,6 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 144,25 – 15,3%

TAXA DE ADM.

0,5% sobre total de ativos

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre lucro na venda²

QUANTIDADE DE COTAS

2.888.094

COTISTAS

37.028

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 junho foi impactado pelo feriado prolongado do dia 19, que reduziu significativamente o movimento corporativo em São Paulo. Apesar do bom início, impulsionado pelas feiras e eventos corporativos realizados na primeira quinzena, a longa pausa do feriado de Corpus Christi comprometeu a demanda corporativa e de eventos por cerca de 10 dias. Em 2024, o feriado ocorreu na última semana de maio, sem prejudicar o desempenho de junho.

Em relação a julho, foi percebida a retração da demanda corporativa na cidade devido ao período das férias escolares, em conjunto com a diminuição do calendário de feiras e eventos em São Paulo, sazonal para o setor. Os hotéis da carteira mantêm estratégias ativas de gestão de diária média, buscando otimizar o RevPAR. Essa prática tem se consolidado como uma diretriz comum entre os empreendimentos do fundo.

Referente ao mês de agosto, o calendário da capital retoma o ritmo aquecido, com uma programação diversificada de shows, atividades esportivas e eventos culturais e corporativos que seguem fortalecendo a demanda dos hotéis do fundo, inclusive nos finais de semana. Dentre os eventos que geraram mais fluxo para os ativos do MaxInvest, destacam-se o AWS Summit, o CONARH e o Concrete Show que ocorrem no eixo sul da capital paulista.

COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

No Brasil, o ambiente político ganhou um novo vetor externo com a aplicação da Lei Magnitsky por parte dos EUA contra o ministro Alexandre de Moraes, intensificando o contencioso bilateral e elevando a incerteza institucional.

Na atividade, os sinais apontaram desaceleração na margem. O IBC-Br recuou 0,1% m/m em junho, embora tenha fechado o 2º tri com +0,3% t/t. Os dados setoriais do IBGE mostraram indústria praticamente estável (+0,1% m/m) e serviços em alta moderada (+0,3% m/m) em junho, compatíveis com um crescimento mais contido na entrada do 3º tri. Em paralelo, os índices de confiança vieram mais fracos em agosto: a indústria registrou a maior queda desde a pandemia (-4,4 pts, para 90,4), serviços caíram pelo 3º mês (-2,6 pts, para 87,1), comércio recuou novamente (-4,0 pts, para 83,1), e o consumidor também cedeu (-0,5 pt, para 86,2), sinalizando piora difusa nas expectativas.

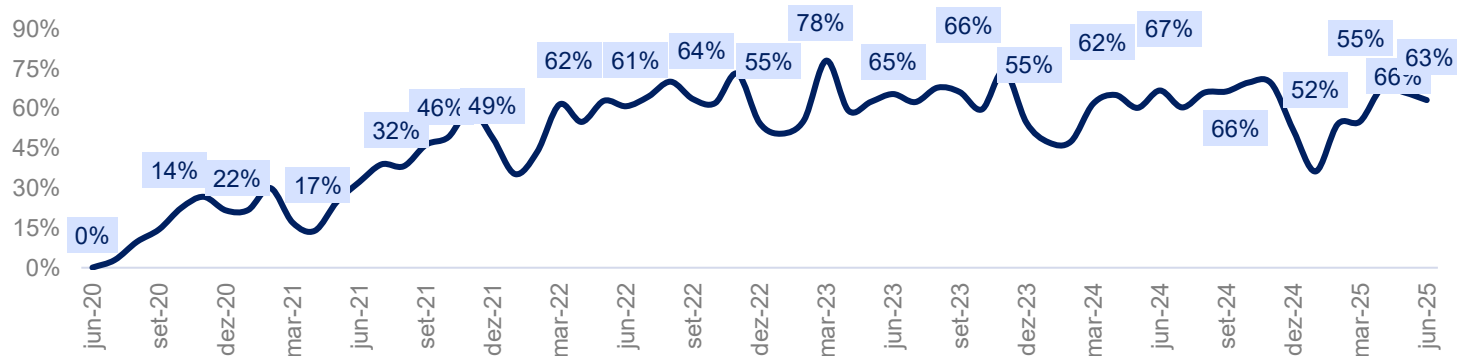
Em síntese, esses fatores combinaram choque político-institucional (Magnitsky) com perda de tração cíclica (atividade suave na margem e confiança em queda). Esse arranjo reforça a leitura de cautela à frente, com política monetária ainda restritiva por período prolongado, enquanto se avaliam os efeitos do aperto acumulado e do novo quadro de incerteza externa e doméstica.

Nos Estados Unidos o CPI de julho avançou 0,2% no mês (núcleo em 0,3%), com variações em 12 meses de 2,7% no cheio e 3,1% no núcleo. Ainda seguimos vendo algumas categorias dentro do núcleo de bens começando a acelerar em resposta ao tarifação americano, mesmo que mais lentamente que o esperado anteriormente. Na atividade, os sinais foram mistos porém resilientes: vendas no varejo de julho cresceram 0,5% no conceito controle e o PIB do 2º tri foi estimado em 3,0% anualizado, revertendo parte da fraqueza do início do ano.

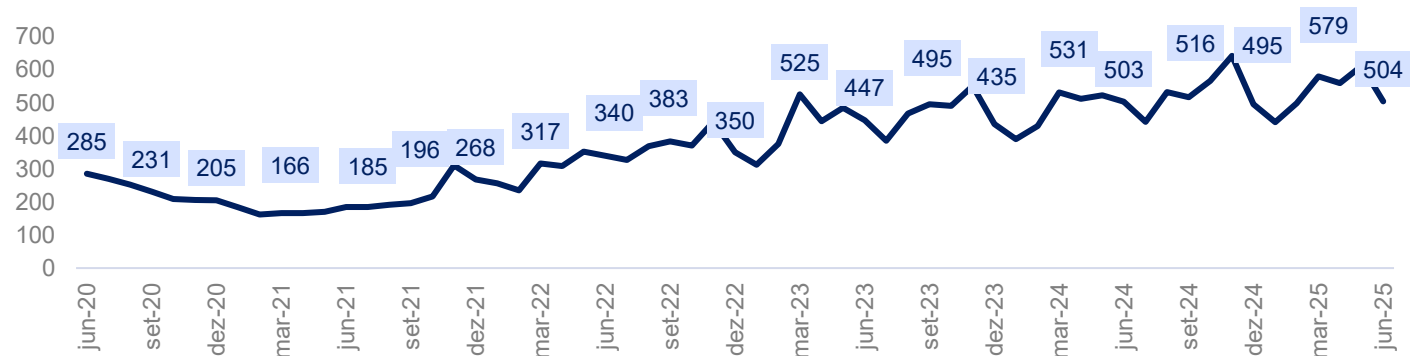
O ponto alto do mês foi o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole. O chair reconheceu que o balanço de riscos está mudando, com maior atenção ao enfraquecimento do mercado de trabalho após as revisões no payroll, e reiterou que a política está “modestamente restritiva”. Sem anunciar um caminho predefinido, sinalizou abertura para ajustes caso os dados sigam confirmando perda de fôlego. A reação dos mercados foi imediata e típica de afrouxamento iminente: fechamento da curva de juros, alta das bolsas e maior precificação de corte já na reunião de setembro, ainda condicionada aos próximos relatórios de emprego e inflação.

RENTABILIDADE

TAXA DE OCUPAÇÃO



DIÁRIA MÉDIA

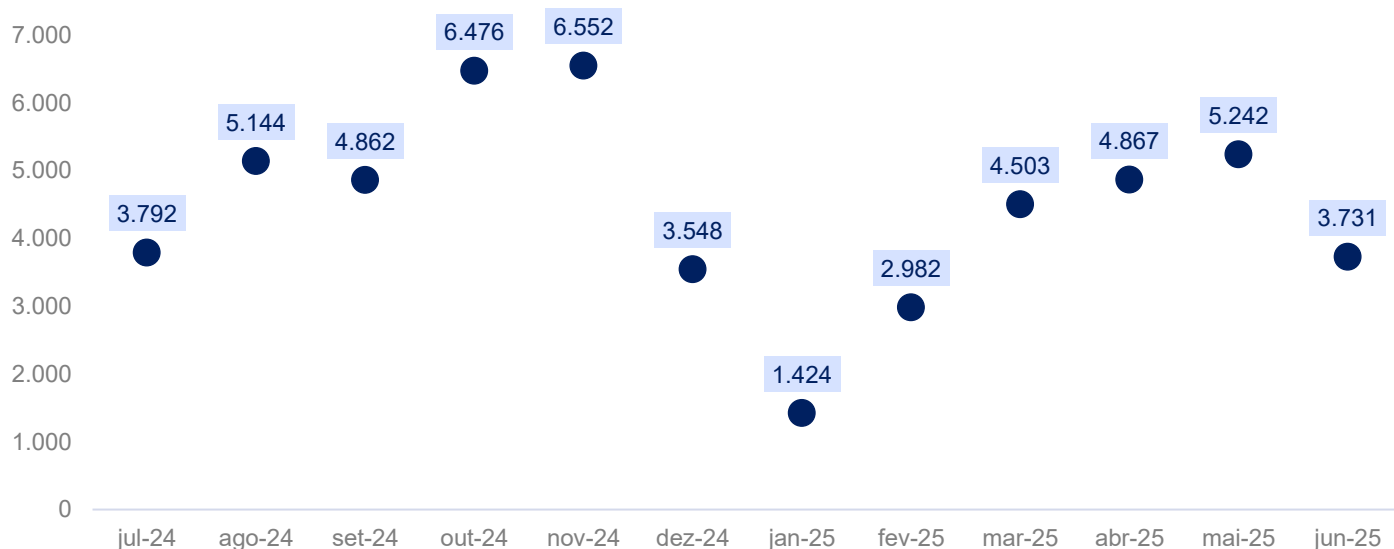


REVPAR



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 julho de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de junho de 2025, foi de R\$ 3.731 por apartamento, uma queda de 27% em relação a junho de 2024 (R\$ 3.731 em 2025 vs. R\$ 5.122 em 2024), em valores nominais, mesmo com um forte calendário de eventos e feiras na cidade no início do mês, o impacto negativo do feriado prolongado de corpus christi na demanda hoteleira da capital prejudicou o resultado do mês. É válido ressaltar que, em 2025, observa-se uma forte diferença com o ano anterior visto que, em 2025, o feriado aconteceu na última semana do mês de maio, garantindo um mês de junho mais forte para a demanda corporativa.

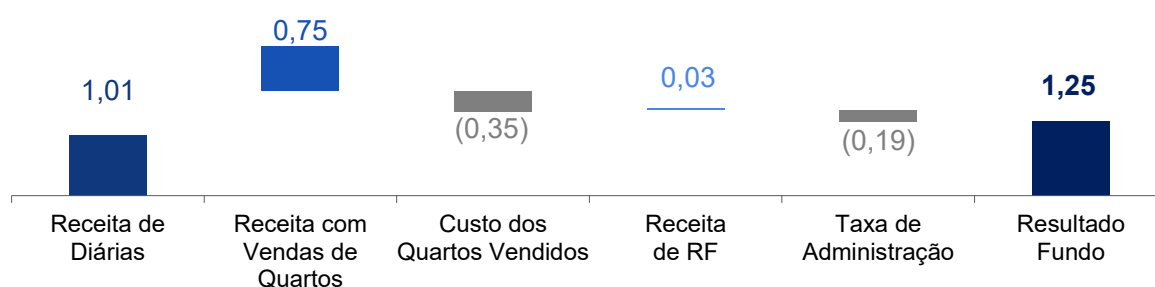
Em junho de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho menor que o observado no mesmo período em 2024. A taxa de ocupação foi de 63%, uma queda de 5% em relação ao mesmo mês de 2024. A diária média da carteira apresentou um resultado em linha ao observado em 2024, encerrando o período em R\$ 504, sem muitos ganhos com relação aos R\$503 em 2024. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 318, uma queda de 5% quando comparado aos R\$ 336 registrados no mesmo período do ano anterior, o que reflete a já dita queda da ocupação no período. 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)	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	12M
Receita de diárias	759	1.219	1.953	3.817	4.098	2.924	26.626
Lucro com vendas de quartos	493	0	670	1.446	596	1.163	17.699
Receita de renda fixa	1.831	1.499	120	138	226	77	7.010
Total Receitas	3.083	2.718	2.743	5.401	4.920	4.164	51.335
Total Despesas	(248)	(413)	(472)	(598)	(459)	(556)	(5.787)
Lucro Líquido	2.835	2.305	2.271	4.803	4.461	3.608	45.548
Lucro Líquido por cota	0,98	0,80	0,79	1,66	1,54	1,25	20,27
Lucro distribuído por cota	0,98	0,80	0,80	1,54	1,50	1,22	22,07

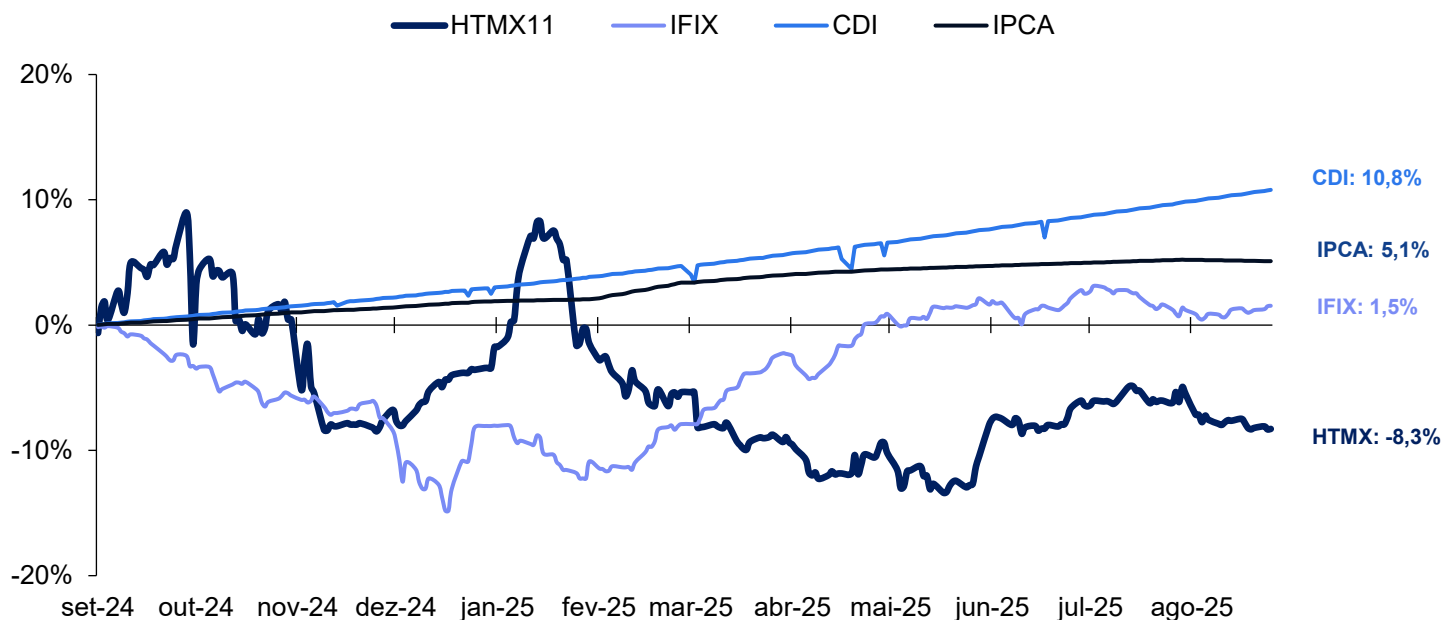
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



Durante o mês de julho, cinco unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 1.163.183,22 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.058.088,59 ou R\$ 0,3664 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 574 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou agosto/2025 operando 774 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

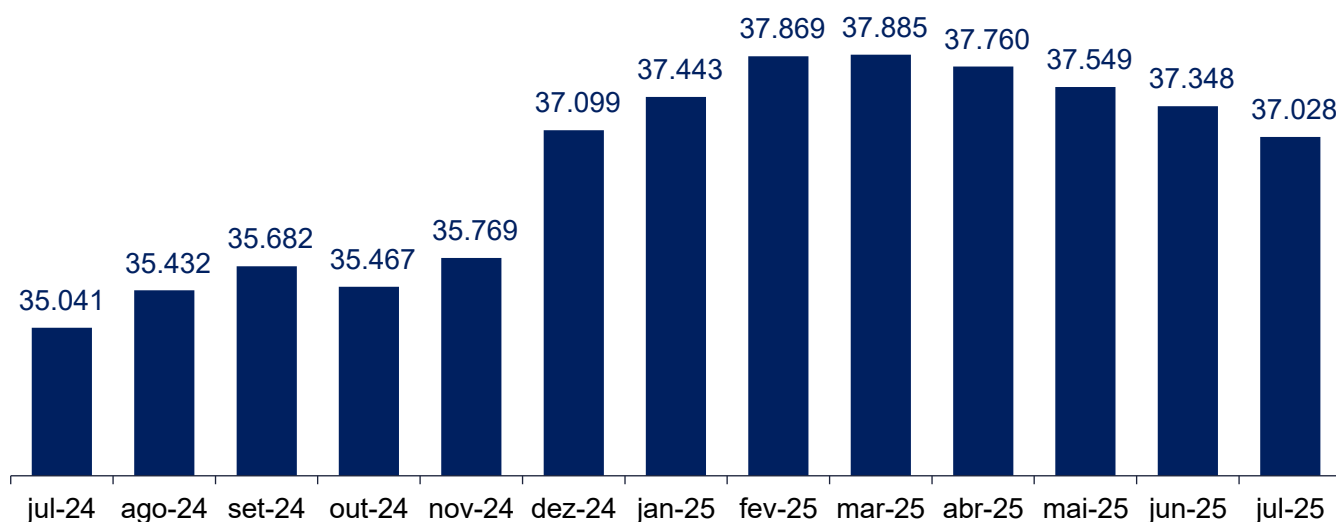
RENTABILIDADE

O retorno total do fundo foi de -8,3% nos últimos 12 meses.



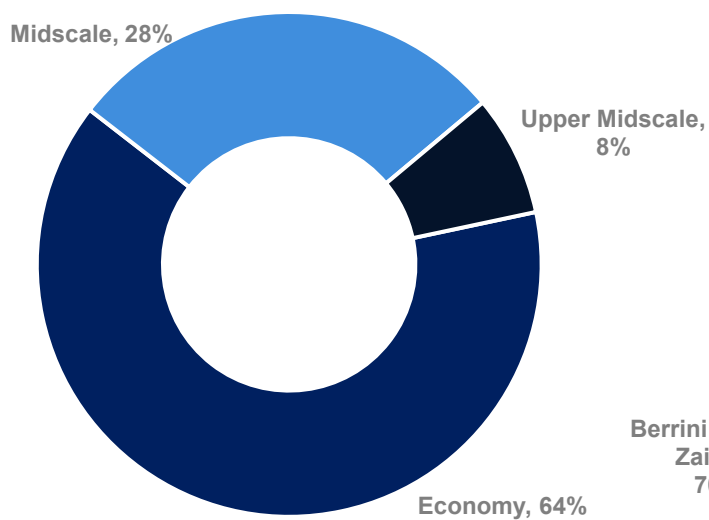
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 6% no número de investidores em relação a abril de 2024.

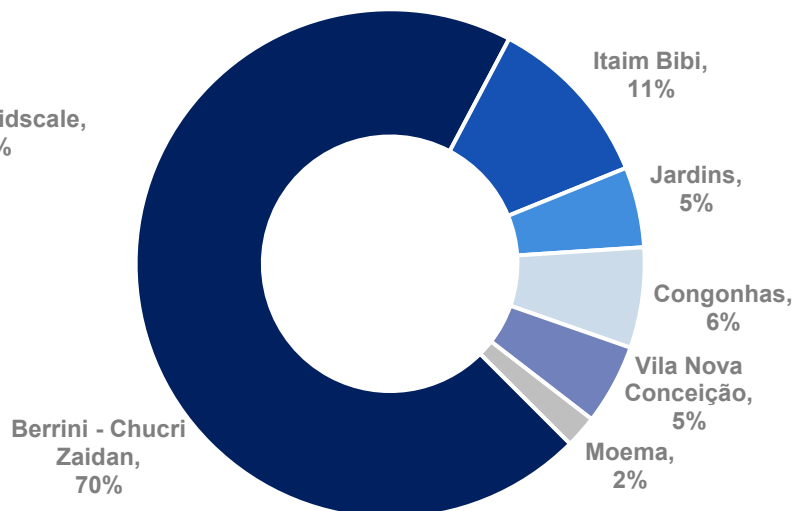


PORTFÓLIO

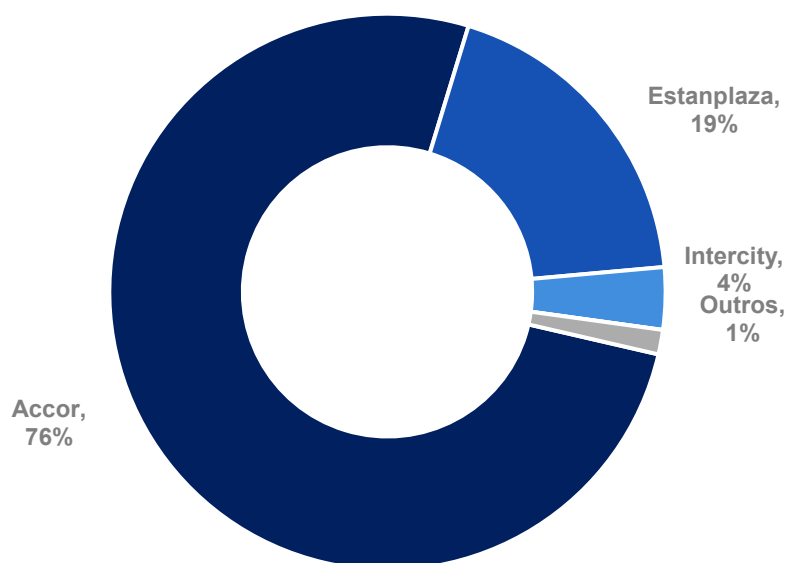
QUARTOS POR SEGMENTO



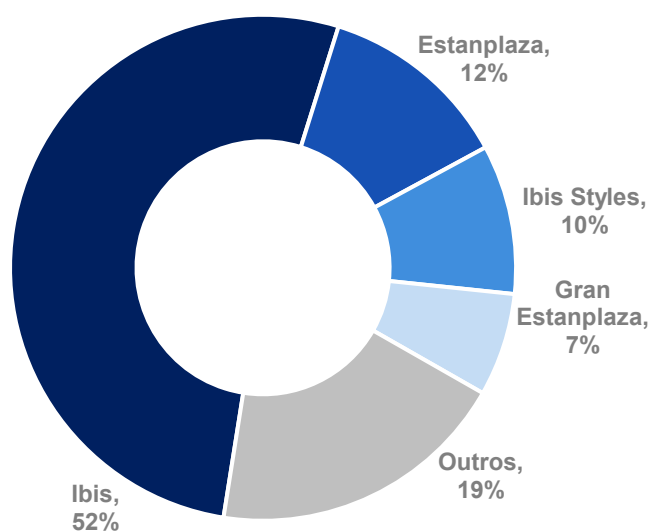
QUARTOS POR REGIÃO



QUARTOS POR ADMINISTRADORA



QUARTOS POR BANDEIRA



LISTA DE ATIVOS

Ibis São Paulo Morumbi

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 280



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 4



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



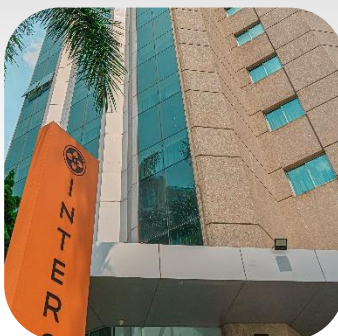
Intercity Premium Ibirapuera

CIDADE

São Paulo (SP)

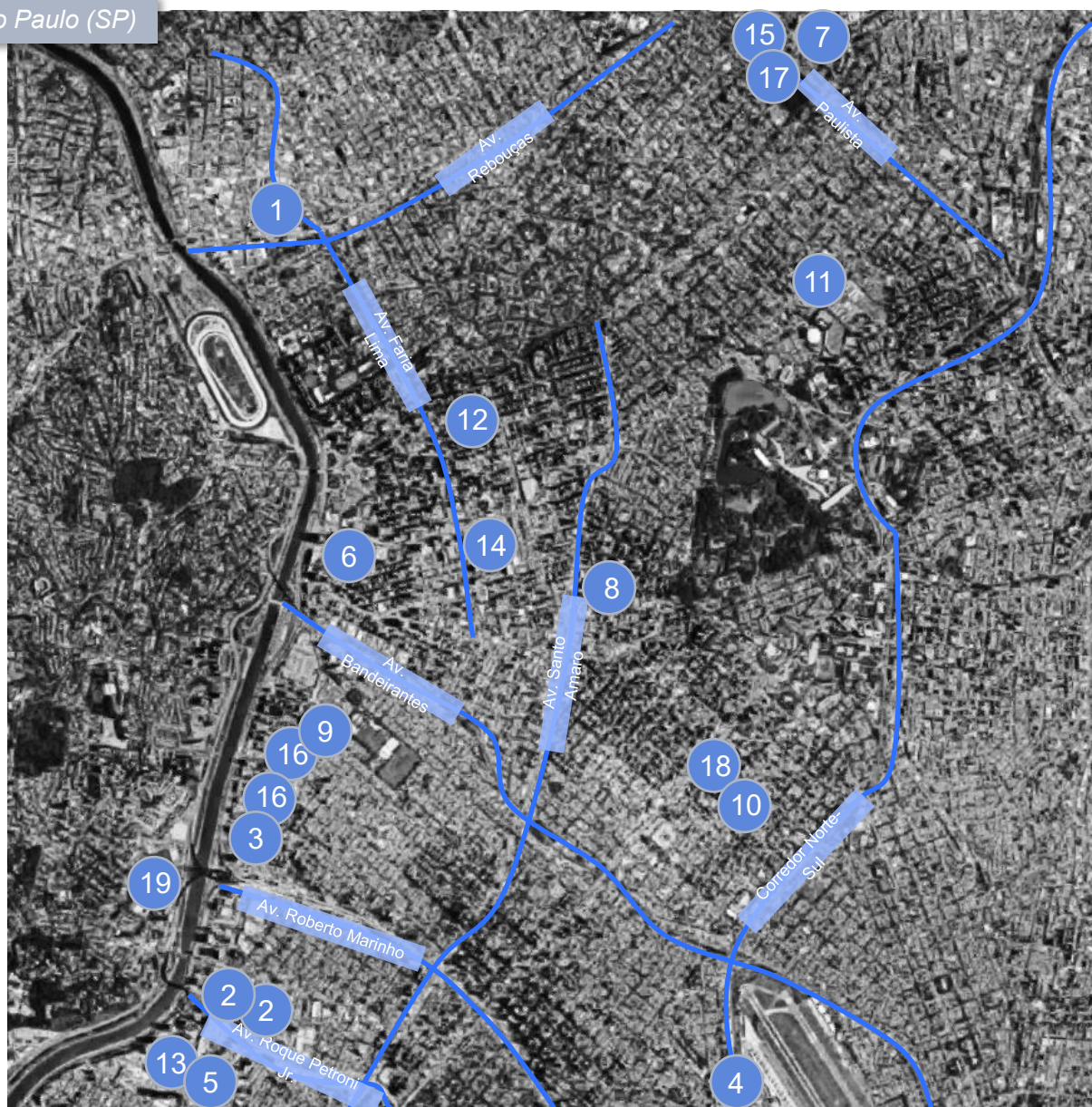
QUARTOS

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 julho de 2025, foram realizadas as publicações:

15/07/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

31/07/2025 – 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.

