

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Novembro 2025

**Hotel
Maxinvest**
HTMX11

btg **pactual**
asset
management

Objetivo

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.

Comentário do Gestor

O mês de setembro continuou a sentir a atividade aquecida na capital paulista, impulsionada pela atividade corporativa e por um calendário de feiras e eventos que movimentaram os principais centros de exposição da cidade. Entre os destaques do período está a Beauty Fair, evento internacional do setor de beleza e cosméticos, que atraiu mais de 200 mil visitantes. Além da agenda corporativa, São Paulo sediou eventos culturais e atividades esportivas, como o festival The Town e o jogo da NFL na NeoQuímica Arena, reforçando a ocupação nos finais de semana e corroborando para o resultado observado no mês.

Com relação a outubro, o mês contou com um calendário mais fraco comparado setembro, mas ainda com uma boa performance na primeira quinzena, favorecida pela ausência de feriados em dias úteis.

Para novembro, a capital registrou um mês forte em função do calendário de grandes eventos, com destaque para o GP de Fórmula 1, que historicamente eleva ocupação e tarifas. Além disso, a agenda cultural contou com shows de bandas internacionais como Oasis e Linkin Park, ampliando o fluxo de visitantes e reforçando a demanda de lazer. Esse conjunto de eventos contribuiu para um desempenho robusto dos hotéis ao longo de todo o mês.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 401,3 milhões

COTA MERCADO
R\$ 138,95 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
14,1%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 413,5 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 143,19 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
13,7%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
36.047

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
0,5% a.a. sobre o total de ativos

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No Brasil, o IPCA voltou a surpreender para baixo. Os destaques foram a queda nos preços de alimentos e de bens industrializados, beneficiados pela forte valorização do real ao longo do ano.

A inflação de serviços também segue em desaceleração, ainda que de forma mais gradual, reflexo de um mercado de trabalho que permanece aquecido.

O Banco Central realizou um ajuste sutil, porém importante, em sua comunicação. O texto passou a dizer que “avalia”, e não mais “avaliando”, que manter a taxa de juros no nível atual por um período prolongado é suficiente para garantir a convergência da inflação para a meta. Essa mudança indica preparação para o início de um ciclo de redução dos juros.

O mercado está dividido entre cortes a partir de janeiro ou apenas em março. A principal dúvida agora está no ritmo das reduções, já que a escolha entre cortes de 0,25 ou 0,50 ponto percentual dependerá dos dados de atividade econômica, inflação e, principalmente, da trajetória das expectativas, que vêm melhorando.

Nos Estados Unidos, o período foi novamente marcado pela falta de dados oficiais devido ao bloqueio temporário do governo. Com as divulgações dos principais órgãos estatísticos suspensas ou atrasadas, o mercado voltou sua atenção para as falas dos dirigentes do Federal Reserve. Isso ganhou ainda mais relevância porque, desde a reunião de outubro, já havia sinais de divisão interna sobre a necessidade de um novo corte de juros na reunião de dezembro.

Entre os poucos indicadores publicados após o fim do bloqueio, o relatório de emprego de setembro trouxe sinais mistos. A criação de vagas ficou acima do esperado, com 119 mil novos postos frente à projeção de 50 mil.

Por outro lado, a taxa de desemprego subiu de 4,32% para 4,44%, aproximando-se da previsão do próprio Fed para o fim do ano. A leitura desse dado é mais difícil por sua defasagem, e pesquisas privadas sobre o mercado de trabalho vêm indicando uma piora nos meses seguintes.

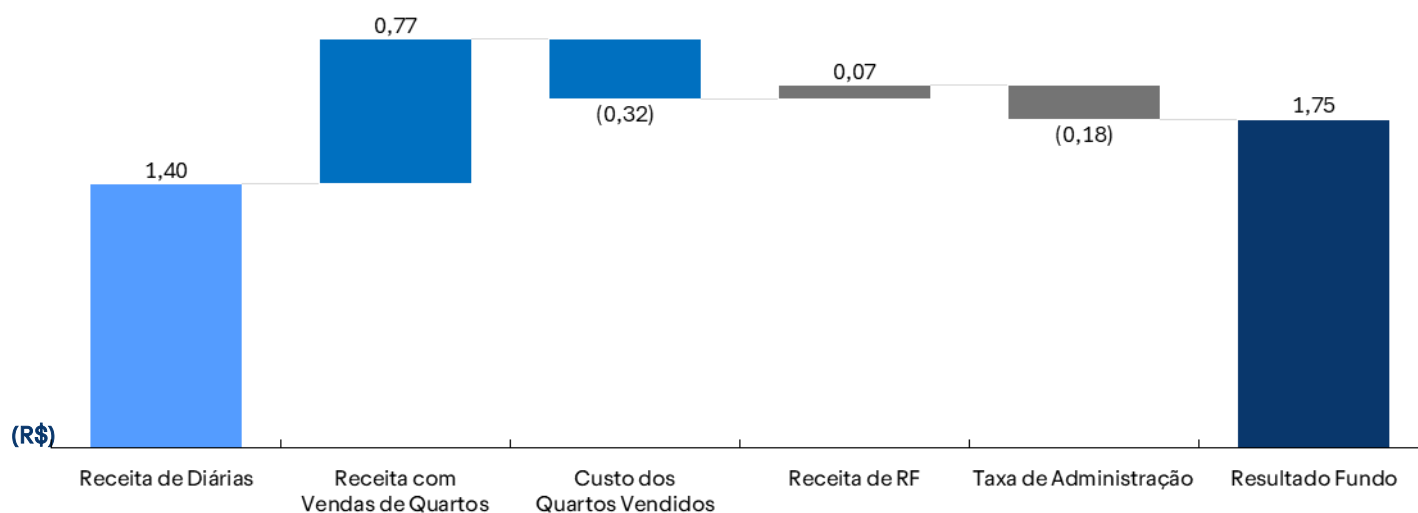
No conjunto, esses fatores levaram a comunicação do Fed para um tom um pouco mais favorável à redução de juros. Alguns dirigentes próximos ao presidente Jerome Powell passaram a indicar preferência por um novo corte na reunião do próximo mês.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

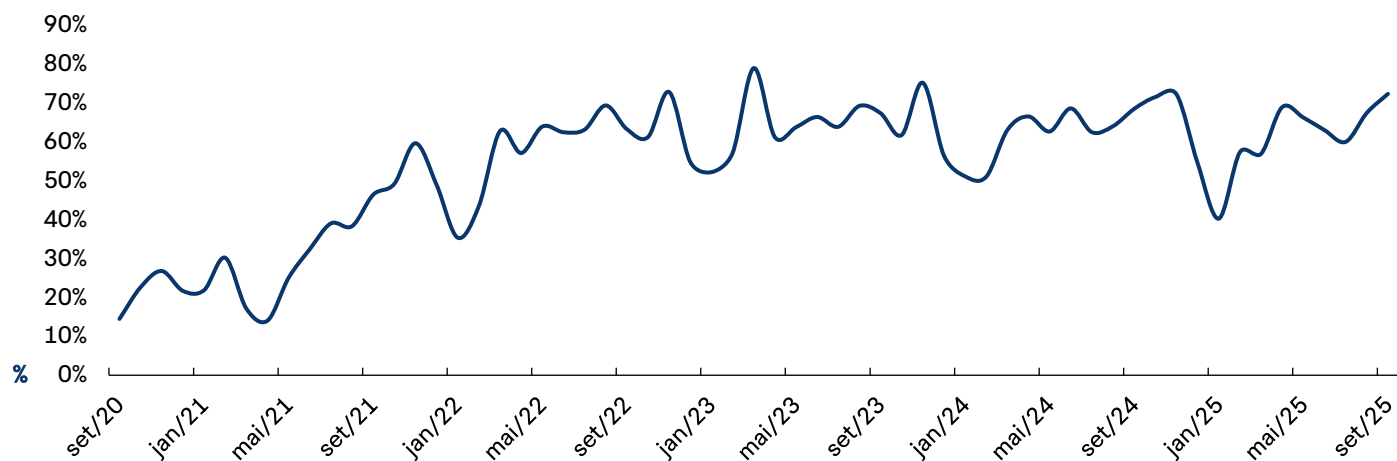
	Agosto		Setembro		Outubro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	3.110	1,08	4.868	1,69	5.564	1,93	40.755	14,11
Receita de diárias	2.453	0,85	3.782	1,31	4.043	1,40	26.492	9,17
Lucro com vendas de quartos	517	0,18	850	0,29	1317	0,46	8.251	2,86
Receita de renda fixa	140	0,05	236	0,08	204	0,07	6.012	2,08
Total Despesas	(442)	(0,15)	(529)	(0,18)	(523)	(0,18)	(4.871)	(1,69)
Resultado Fundo	2.668	0,92	4.339	1,50	5.041	1,75	35.884	12,43
Distribuição de dividendos*		1,05		1,56		1,56		12,24

Composição do Resultado por Cota

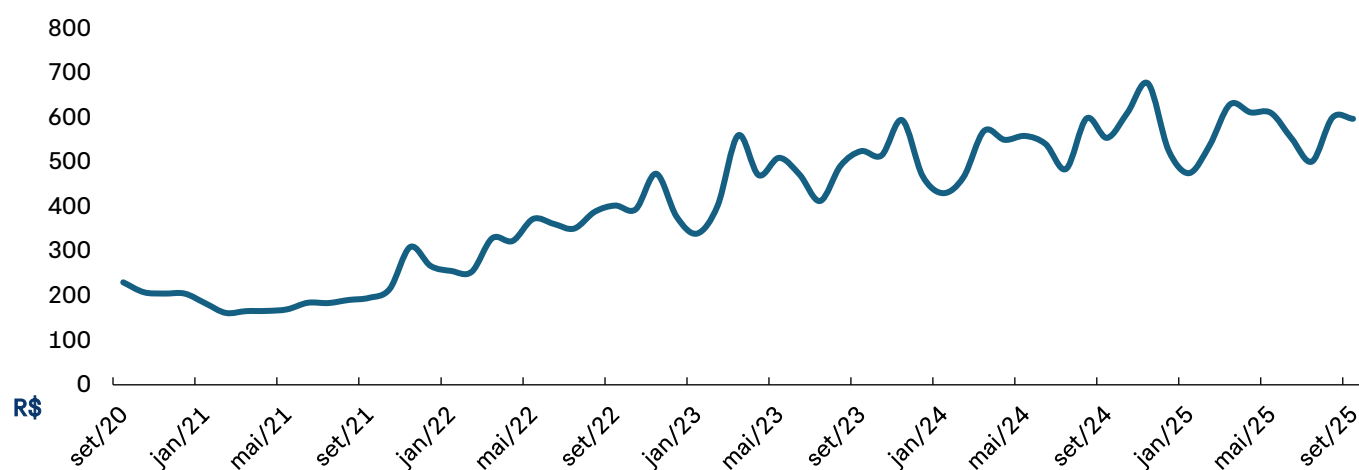


Durante o mês de outubro, quatro unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 1.317.405,03 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.185.003,33 ou R\$ 0,4103 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 583 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou novembro/2025 operando 765 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

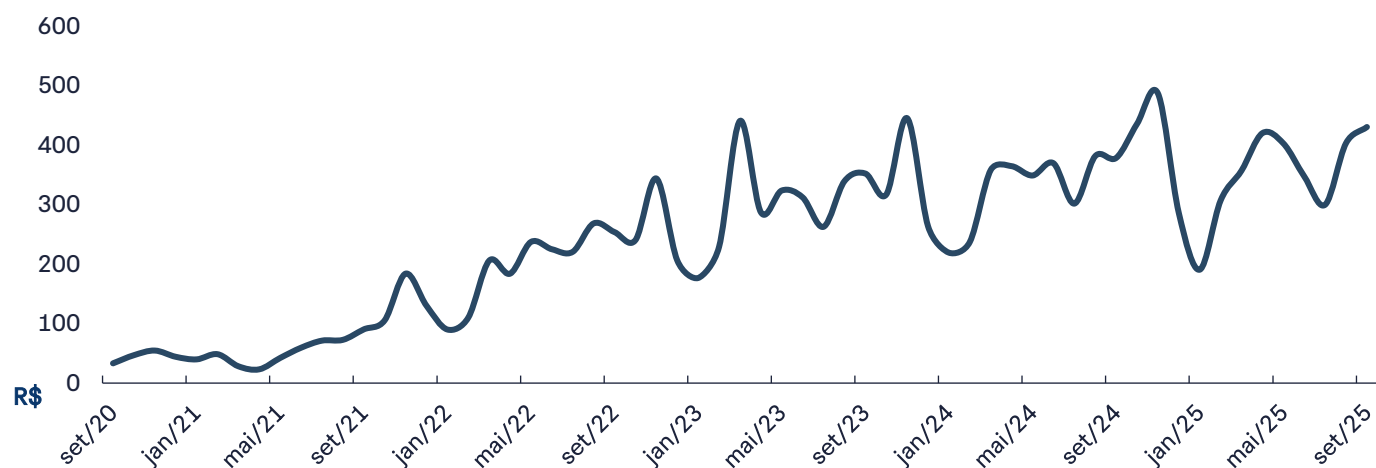
Taxa de Ocupação



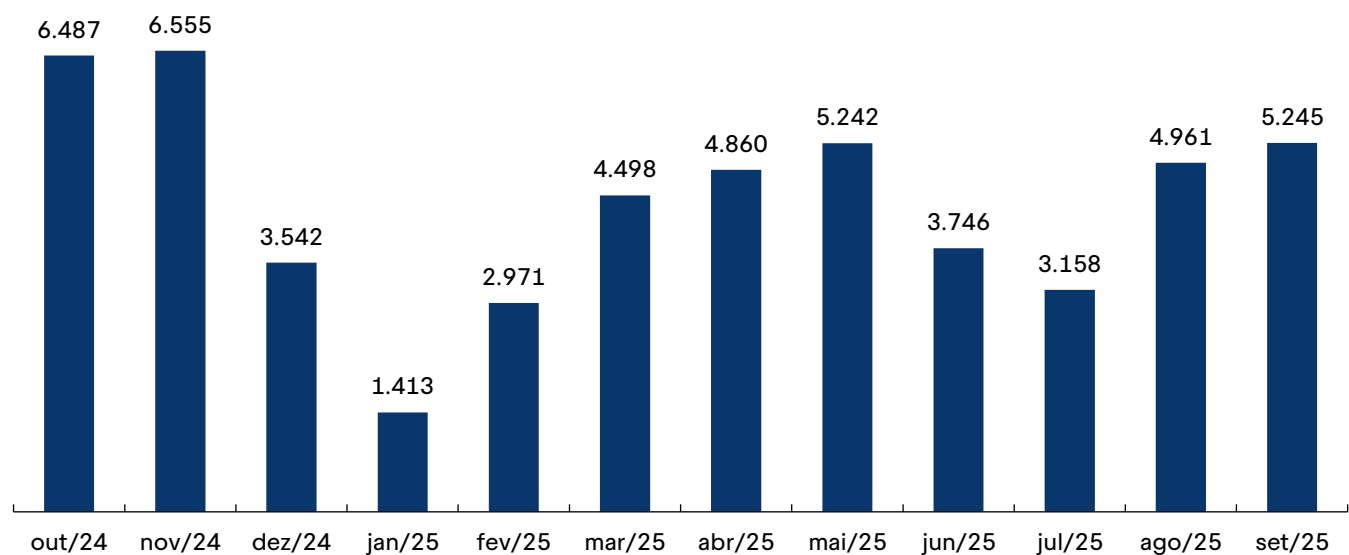
Diária Média



RevPAR



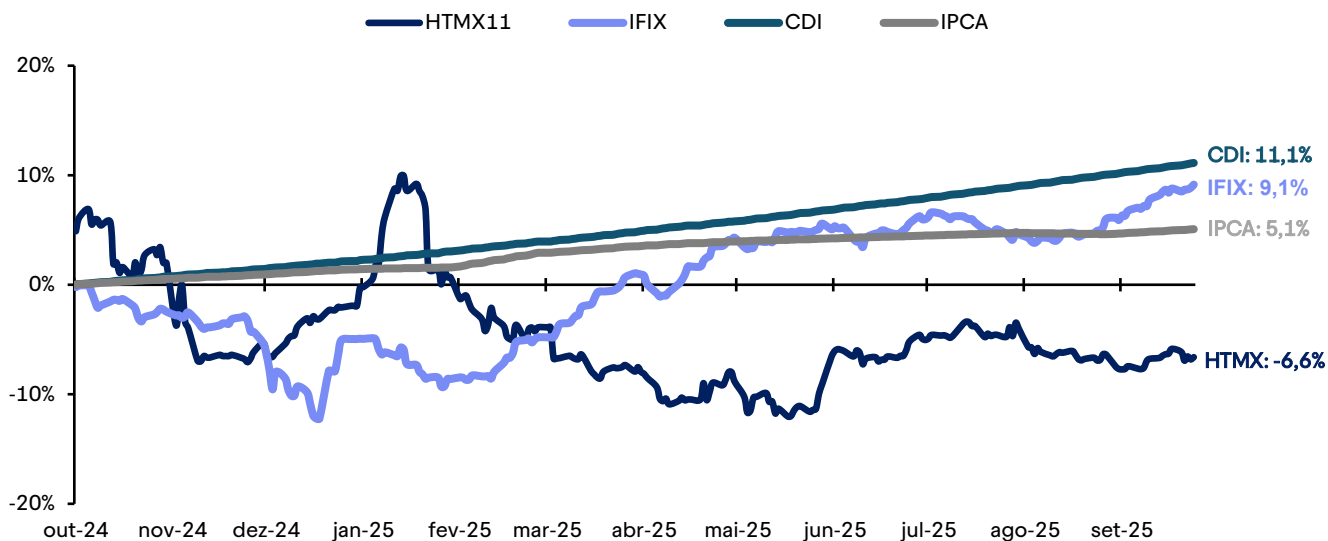
Distribuição por Quarto



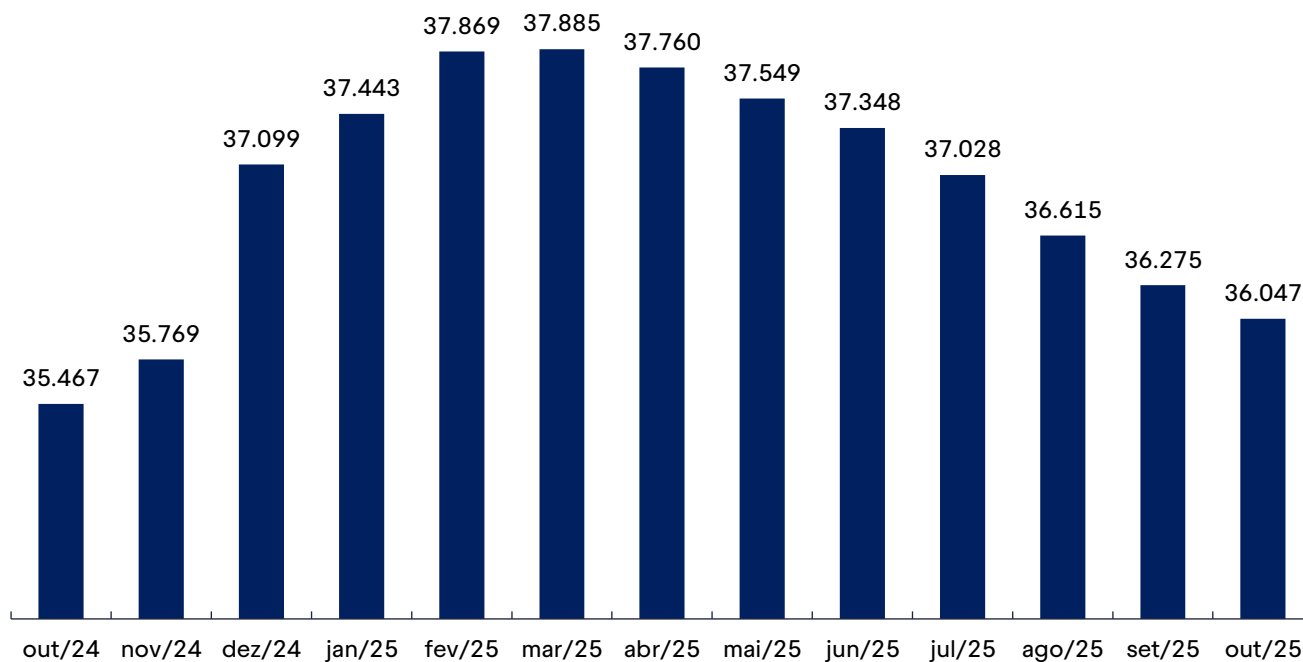
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de setembro de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de agosto de 2025, foi de R\$ 4.961 por apartamento, uma queda de 4% em relação a agosto de 2024 (R\$ 4.961 em 2025 vs. R\$ 5.150 em 2024).

Em setembro de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho superior quando comparado ao mesmo período em 2024. A taxa de ocupação foi de 72%, um incremento de 6% em relação ao mesmo mês no ano anterior (72% em 2025 vs 68% em 2024). A diária média da carteira apresentou um resultado superior ao observado em 2024, encerrando o período em R\$ 597, com uma variação de 8% frente aos R\$554 apresentado em 2024. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 431, um aumento de 14% em relação aos R\$ 379 registrados no mesmo período do ano anterior. 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.

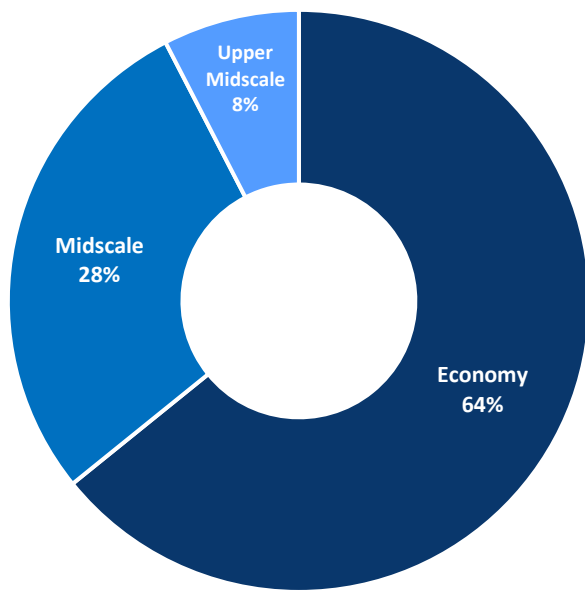
Rentabilidade



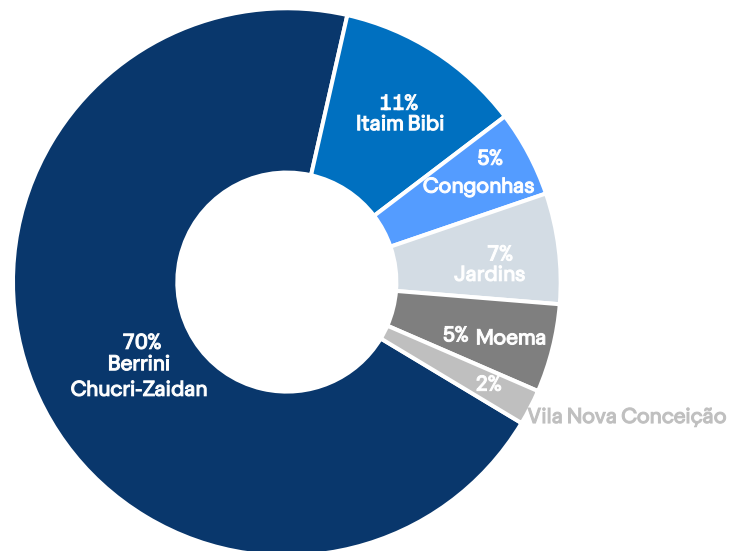
Base de Cotistas



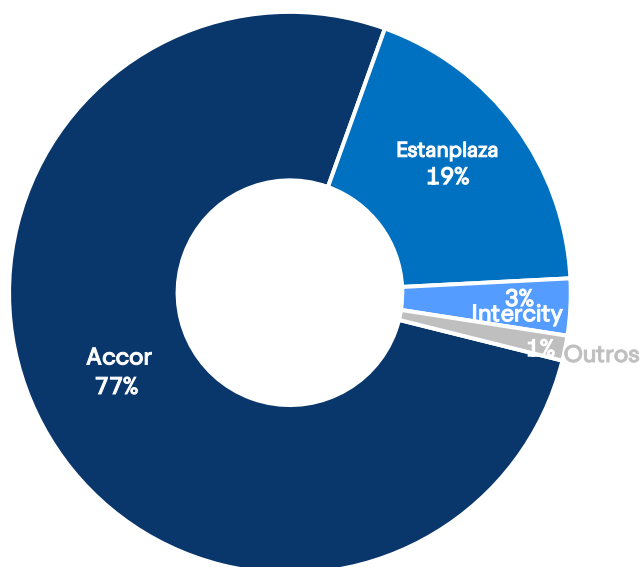
Quartos por Segmento



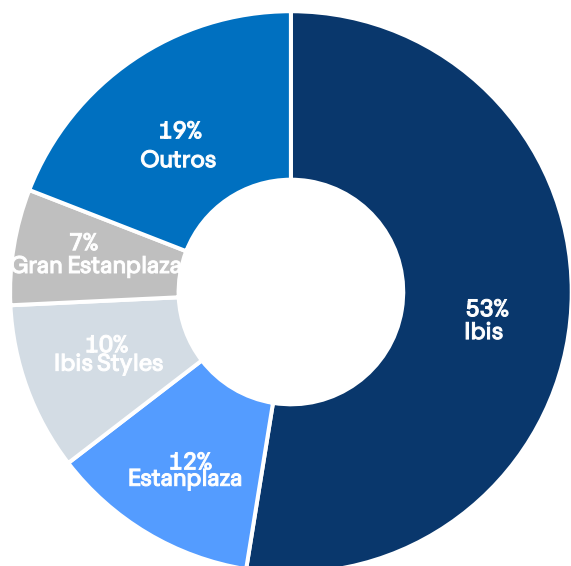
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Localização dos Imóveis

São Paulo (SP)



Legendas

- | | | |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Ibis Styles Faria Lima | 8 Ibis São Paulo Ibirapuera | 15 Ibis Budget Paulista |
| 2 Ibis Morumbi | 9 Estanplaza Berrini | 16 Estanplaza Nações Unidas |
| 3 Ibis Budget Morumbi | 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 São Paulo Iguatemi | 19 Novotel Morumbi |
| 6 Estanplaza Funchal | 13 Intercity Premium Nações Unidas | 20 Gran Estanplaza |
| 7 Intercity Paulista | 14 Blue Tree Faria Lima | |

Hotel	Quartos	Faça Sua Reserva
Ibis São Paulo Morumbi	279	Faça sua reserva!
Novotel Morumbi	95	Faça sua reserva!
Ibis Styles Faria Lima	74	Faça sua reserva!
Gran Estanplaza	51	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Congonhas	50	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Ibirapuera	40	Faça sua reserva!
Estanplaza International	37	Faça sua reserva!
Ibis Budget São Paulo Morumbi	31	Faça sua reserva!
Intercity Paulista	21	Faça sua reserva!
Estanplaza Funchal	17	Faça sua reserva!
Estanplaza Berrini	20	Faça sua reserva!
Estanplaza Ibirapuera	13	Faça sua reserva!
Ibis Budget Jardins	10	Faça sua reserva!
Innside by Meliá São Paulo Iguatemi	9	Faça sua reserva!
Intercity Premium Nações Unidas	3	Faça sua reserva!
Ibis Budget Paulista	5	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Paulista	4	Faça sua reserva!
Blue Tree Faria Lima	2	Faça sua reserva!
Intercity Premium Ibirapuera	3	Faça sua reserva!

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.

Novembro de 2025:

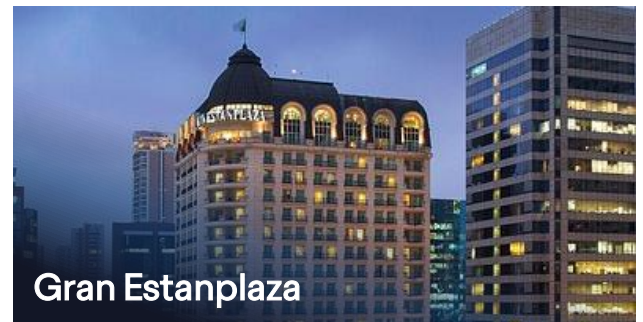
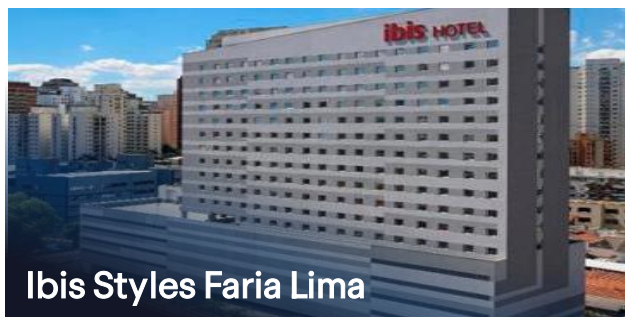
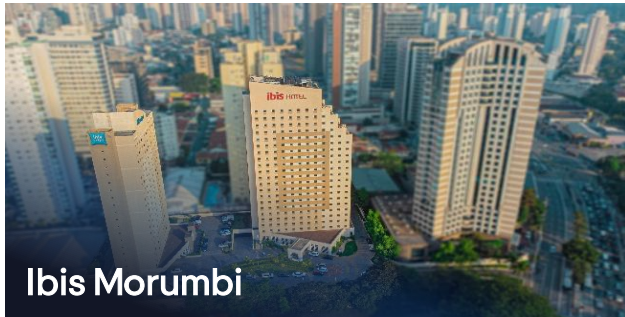
14/11/2025 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

17/11/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

Portfólio Galeria





Estanplaza Funchal



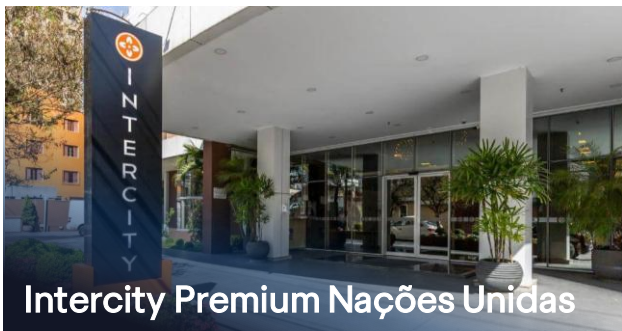
Estanplaza Ibirapuera



Ibis Budget Jardins



Inside São Paulo Iguatemi



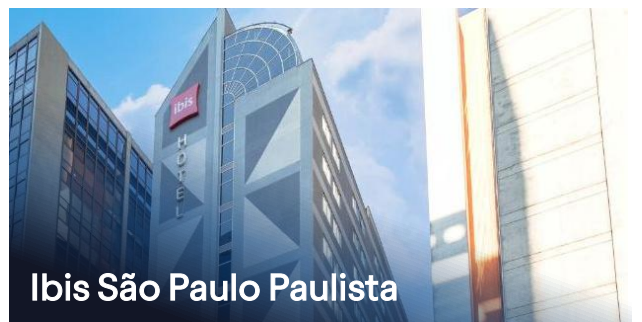
Intercity Premium Nações Unidas



Ibis Budget Paulista



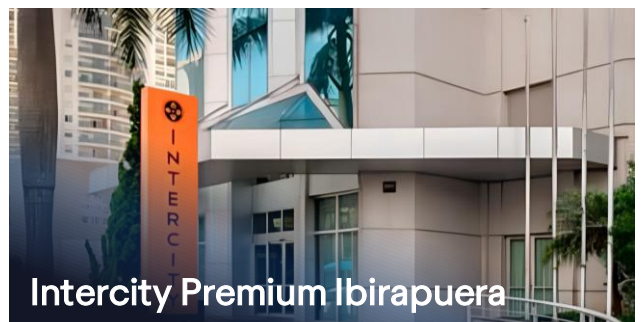
Estanplaza Nações Unidas



Ibis São Paulo Paulista



Blue Tree Faria Lima



Intercity Premium Ibirapuera

ADR (Average Daily Rate): Receita média por quarto vendido.

Administrador/Operador: Empresa responsável pela gestão e operação diária do hotel.

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Bandeira Hoteleira: Marca sob a qual um hotel opera (ex.: Ibis, Novotel, Pullman).

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Indexador: Referência que corrige contratos ou dívidas (ex.: CDI, IPCA, IGP-M).

Liquidez: Facilidade de comprar ou vender cotas sem afetar o preço de mercado.

LTV (Loan-to- value): Relação entre valor financiado e valor da garantia (quanto menor, mais seguro).

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

RevPAR (Revenue per Available Room): Receita por quarto disponível. Mede a performance combinando taxa de ocupação e diária média.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Sazonalidade: Oscilações naturais na demanda (ex.: queda em férias escolares, alta em períodos de eventos).

Taxa de Ocupação: Percentual de quartos ocupados em relação ao total disponível no período.

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.

