

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Março de 2026

**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 janeiro apresentou uma dinâmica moderada no mercado hoteleiro da cidade de São Paulo, refletindo a sazonalidade típica do período de férias e a menor intensidade da atividade corporativa. A primeira quinzena concentrou um desempenho em linha com o recesso de fim de ano, enquanto a segunda metade do mês já indicou uma retomada gradual da demanda, acompanhando a normalização das viagens de negócios e do calendário corporativo.

Em fevereiro, apesar de ainda impactado pelo período de Carnaval, o setor apresentou evolução positiva quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A performance foi sustentada por eventos pontuais e pela agenda de entretenimento da cidade, com destaque para grandes shows internacionais que contribuíram para gerar fluxo adicional de visitantes e mitigar os efeitos da sazonalidade sobre o desempenho dos ativos. O principal destaque foi o show do AC/DC no Morumbis, promovendo um pico de demanda para o combo Ibis e Ibis Budget Morumbi e o Novotel Morumbi, principais ativos da carteira.

Já o mês de março marcou uma retomada mais consistente da atividade hoteleira na capital paulista, impulsionada por um calendário robusto de feiras, congressos e eventos corporativos de grande porte. Destacam-se eventos relevantes realizados nos principais centros de exposição da cidade, além de festivais e shows que ampliaram a demanda de lazer, como a convenção Expo Revestir e o Lollapalooza. Esse conjunto de fatores contribuiu para um ambiente mais aquecido de ocupação e tarifas, reforçando o início de um período mais forte para a hotelaria paulistana..

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO

R\$ 398,6 milhões

COTA MERCADO

R\$ 138,02 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO

11,07%¹

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 427,6 milhões

COTA PATRIMONIAL

R\$ 148,0 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL

10,03%¹

QUANTIDADE DE COTAS

2.888.094

COTISTAS

34.286

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,5% a.a. sobre o total de ativos

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre lucro na venda²

No cenário doméstico, um dos principais destaques do mês foi o início do ciclo de cortes da taxa básica de juros, com a redução da Selic em 25 bps, para 14,75% a.a. A principal mensagem do Copom foi o início de um processo de calibração, cuja continuidade permanece como cenário-base, embora a barra para uma interrupção siga elevada. O principal ponto em aberto não é a continuidade da flexibilização, mas sim sua magnitude e duração, que dependerão da evolução das incertezas geopolíticas e de seus impactos sobre preços, expectativas e condições financeiras.

Na frente fiscal, o início do conflito no Irã trouxe novas incertezas para o cenário, principalmente pelos riscos associados ao petróleo e pelas possíveis respostas de política econômica. No mês, o governo anunciou três medidas para mitigar a alta dos combustíveis: (i) redução a zero dos tributos federais sobre o diesel até o fim de maio; (ii) criação de um programa de subsídio ao diesel; e (iii) implementação de um novo tributo sobre a exportação de petróleo e diesel.

Em relação à inflação, as leituras mais recentes do IPCA também surpreenderam negativamente as expectativas. O IPCA-15 de março mostrou aceleração na média das cinco medidas de núcleo de inflação e no grupo de alimentação, além da manutenção da pressão sobre bens industriais, movimento observado desde dezembro. Diante dessas surpresas altistas, o mercado revisou para cima as projeções de IPCA para 2026, 2027 e 2028 no último boletim Focus.

No cenário externo, o início do conflito no Oriente Médio alterou o foco das discussões globais, que migraram de um ambiente de cortes adicionais de juros e continuidade da desinflação para um cenário de choque de energia e possibilidade de juros mais altos em algumas economias. Nos Estados Unidos, embora o impacto inflacionário seja relevante, a leitura segue mais compatível com o encerramento do ciclo de cortes de juros do que com uma retomada de altas neste momento.

Nesse contexto, o núcleo do PCE de janeiro e fevereiro deve registrar média próxima de 0,4% m/m, o que implica revisão altista das projeções de inflação para o fim do ano, para algo próximo de 2,7% a.a. Com a incorporação do choque de energia, o núcleo do PCE pode encerrar o ano próximo de 3,0% a.a., sem progresso relevante no processo de desinflação.

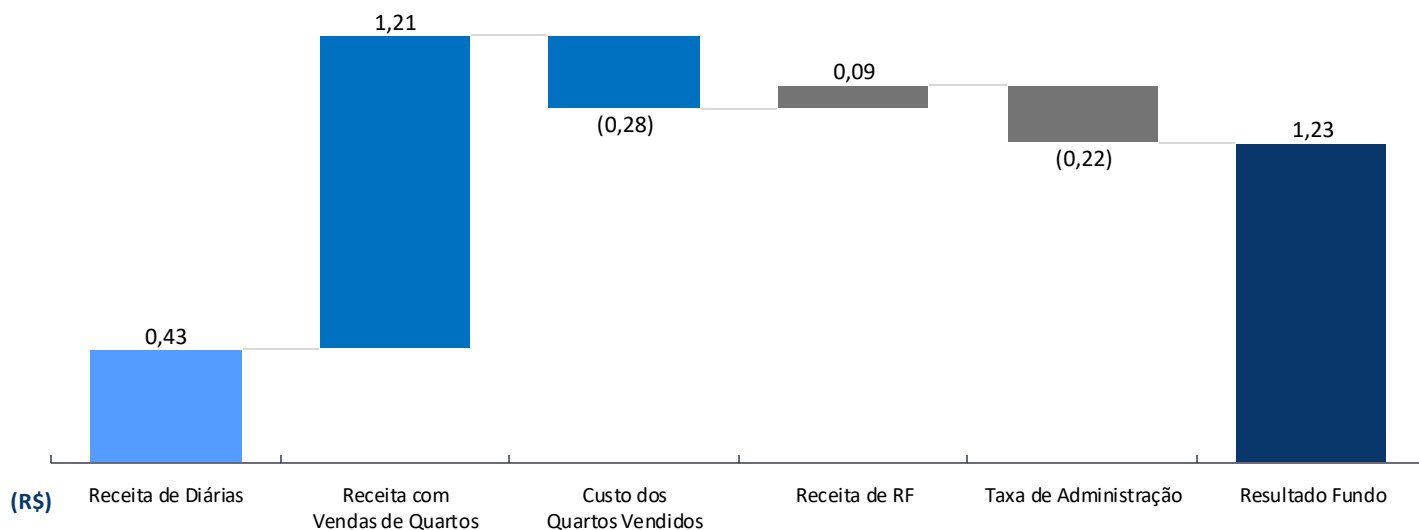
O Banco Central Americano decidiu manter a taxa de juros no intervalo entre 3,50% a.a. e 3,75% a.a. Segundo o comitê, os indicadores disponíveis sugerem que a atividade econômica continua se expandindo em ritmo sólido, enquanto a inflação permanece acima da meta. O comunicado reforçou que o Fed segue fortemente comprometido em promover o máximo emprego e trazer a inflação de volta para a meta de 2,0% a.a.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

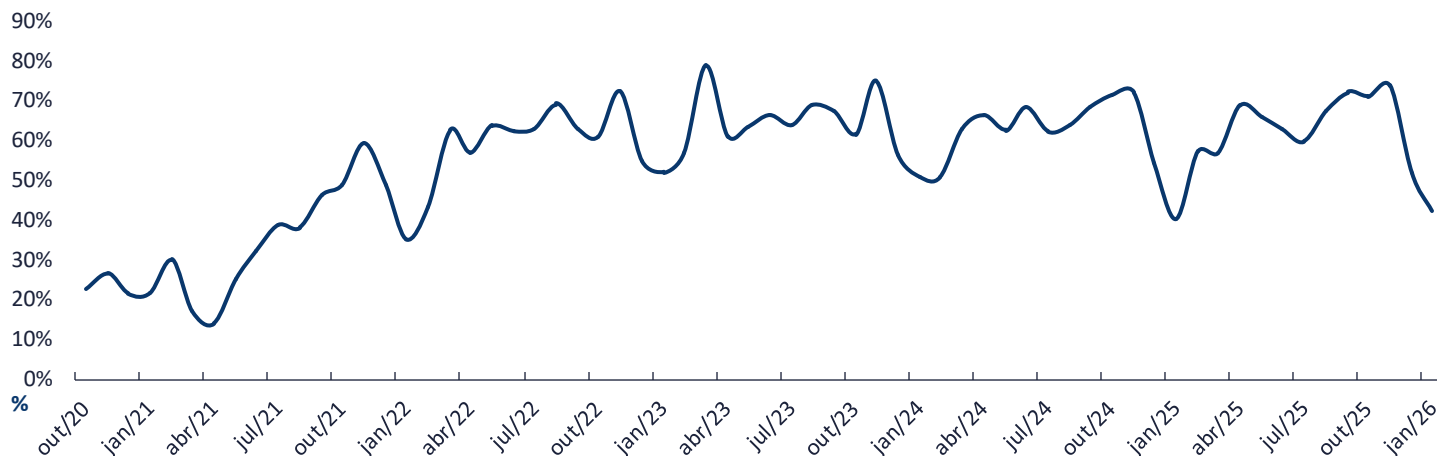
	Dezembro		Janeiro		Fevereiro		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	3.513	1,22	9.222	3,19	4.192	1,45	13.415	4,64
Receita de diárias	1.852	0,64	5.909	2,05	1.252	0,43	7.161	2,48
Lucro com vendas de quartos	1.449	0,50	3.030	1,05	2.669	0,92	5.700	1,97
Receita de renda fixa	212	0,07	283	0,10	271	0,09	554	0,19
Total Despesas	(626)	(0,22)	(721)	(0,25)	(649)	(0,22)	(1.370)	(0,47)
Resultado Fundo	2.887	1,00	8.501	2,94	3.543	1,23	12.045	4,17
Distribuição de dividendos*		1,25		1,00		1,20		2,20

Composição do Resultado por Cota

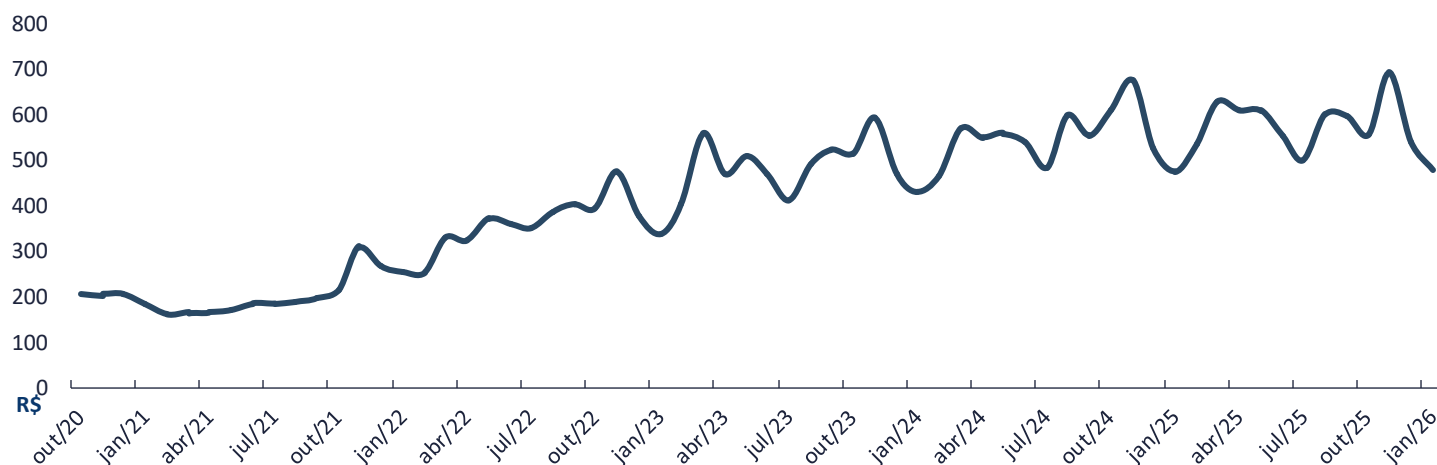


Durante o mês de fevereiro/26, 6 unidades hoteleiras foram vendidas, sendo cinco unidades do Intercity Paulista e uma unidade do Estanzapla International, gerando uma receita de venda de R\$ 2.669.290,91 que, após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 2.348.274,58 ou R\$ 0,8131 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 608 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou março/2026 operando 740 unidades hoteleiras em 19 hotéis.

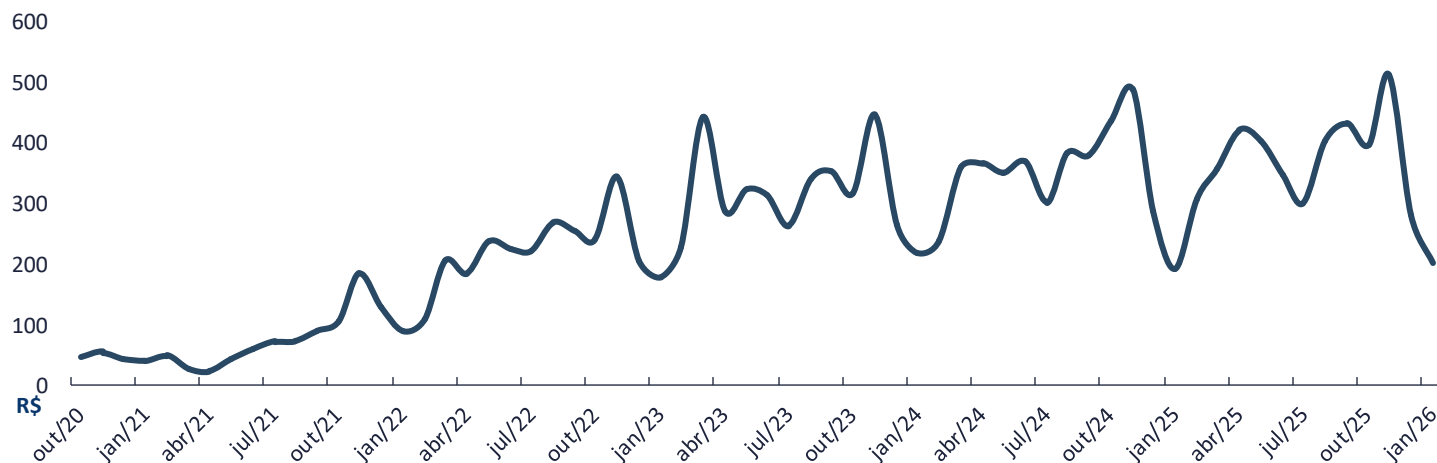
Taxa de Ocupação



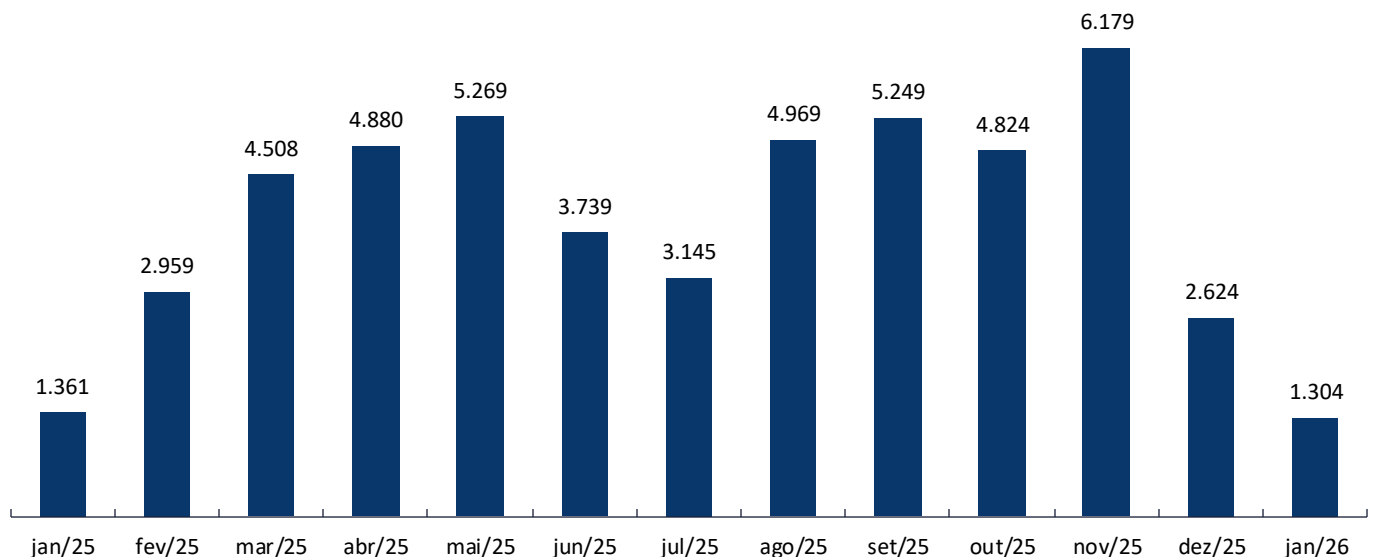
Diária Média



RevPAR



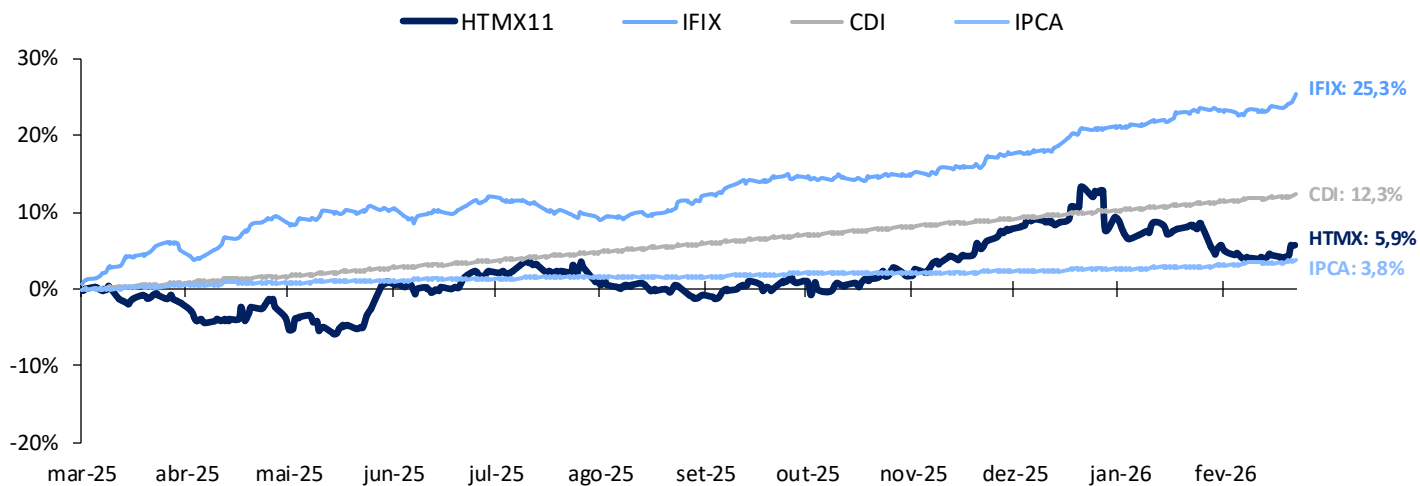
Distribuição por Quarto



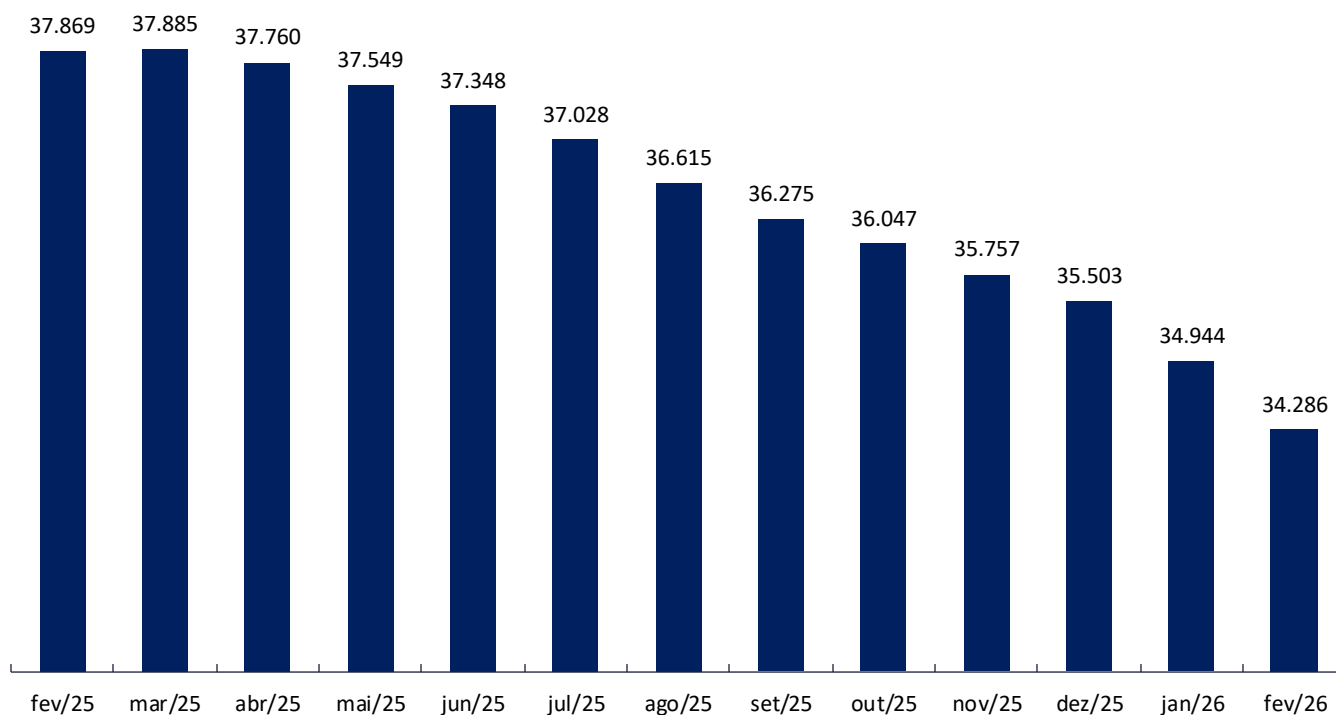
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de fevereiro de 2026, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de janeiro de 2026, foi de R\$ 1.304 por apartamento, uma queda de 4% em relação a janeiro de 2025 (R\$ 1.304 em 2026 vs. R\$ 1.361 em 2025), em função, principalmente do benefício do PERSE, o qual estava presente ainda no primeiro trimestre do ano.

Em janeiro de 2026, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho superior ao realizado no mesmo período em 2025. A taxa de ocupação foi de 42%, um crescimento de 5% em relação ao mesmo mês no ano anterior (42% em 2026 vs 40% em 2025). A diária média ficou estável com relação ao valor observado em 2024, encerrando o período em R\$ 477. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 202, um aumento de 6% em relação aos R\$ 191 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.

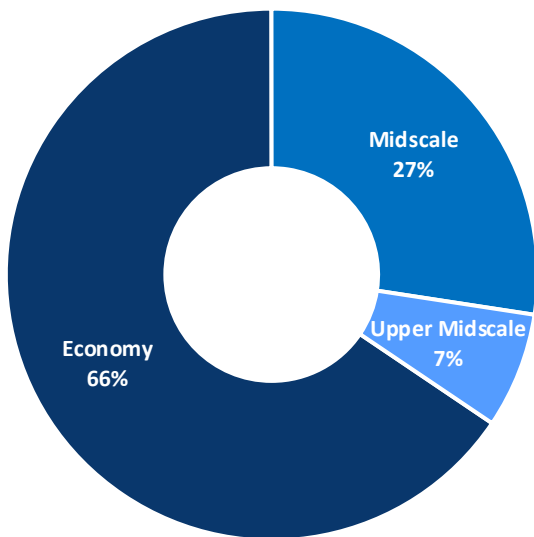
Rentabilidade



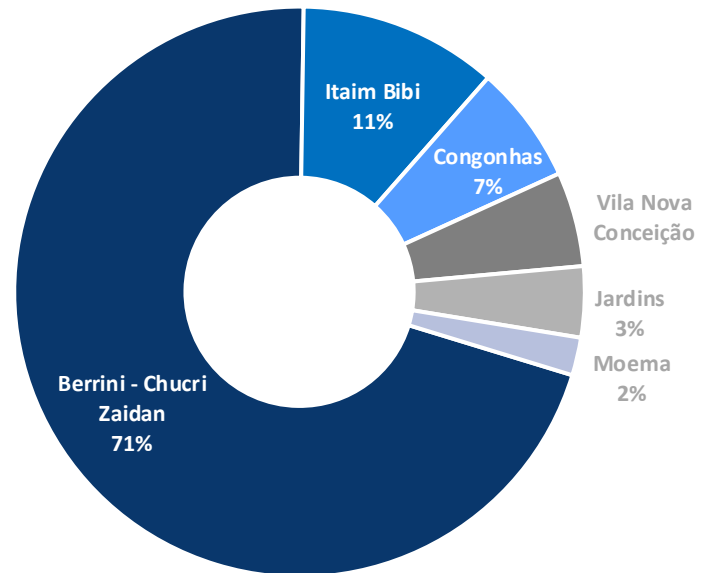
Base de Cotistas



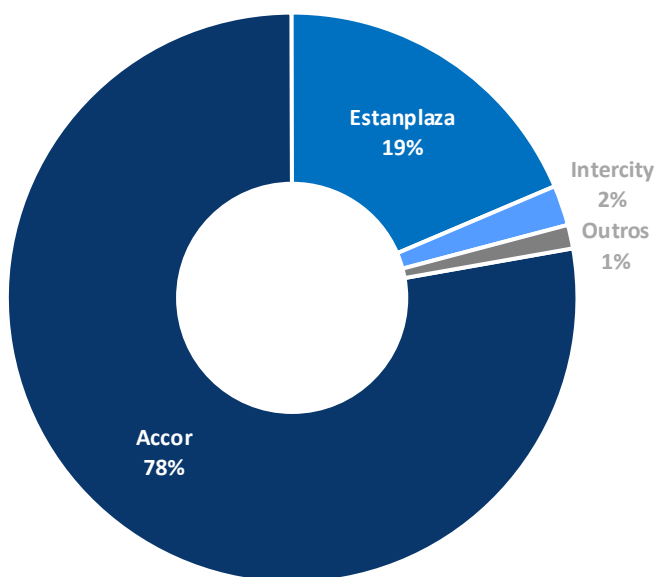
Quartos por Segmento



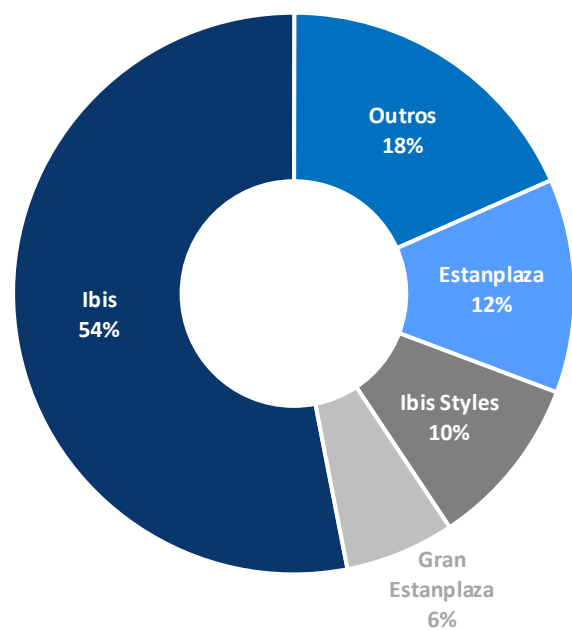
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Localização dos Imóveis

São Paulo (SP)



Legendas

- | | | | | | |
|---|--------------------------|----|----------------------------|----|------------------------------|
| 1 | Ibis Styles Faria Lima | 8 | Ibis São Paulo Ibirapuera | 15 | Estanplaza Nações Unidas |
| 2 | Ibis Morumbi | 9 | Estanplaza Berrini | 16 | Ibis São Paulo Paulista |
| 3 | Ibis Budget Morumbi | 10 | Estanplaza Ibirapuera | 17 | Intercity Premium Ibirapuera |
| 4 | Ibis São Paulo Congonhas | 11 | Ibis Budget Jardins | 18 | Novotel Morumbi |
| 5 | Estanplaza International | 12 | Innside São Paulo Iguatemi | 19 | Gran Estanplaza |
| 6 | Estanplaza Funchal | 13 | Blue Tree Faria Lima | | |
| 7 | Intercity Paulista | 14 | Ibis Budget Paulista | | |

Hotel	Quartos	Faça Sua Reserva
Ibis São Paulo Morumbi	274	Faça sua reserva!
Novotel Morumbi	95	Faça sua reserva!
Ibis Styles Faria Lima	74	Faça sua reserva!
Gran Estanplaza	47	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Congonhas	50	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Ibirapuera	40	Faça sua reserva!
Estanplaza International	36	Faça sua reserva!
Ibis Budget São Paulo Morumbi	31	Faça sua reserva!
Intercity Paulista	9	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!
Inside by Meliá São Paulo Iguatemi	8	Faça sua reserva!
Ibis Budget Paulista	5	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Paulista	1	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, conseqüentemente 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.

Março de 2026:

27/02/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

27/02/2026 – Relatório Gerencial

Acesse

13/03/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

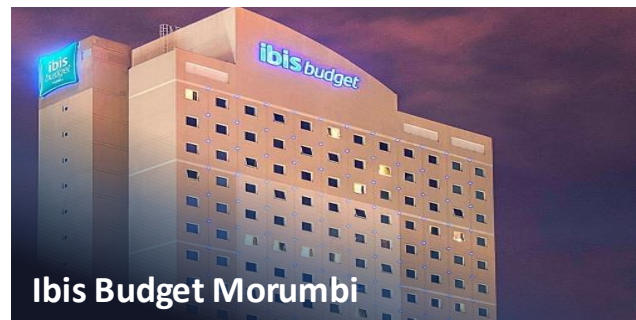
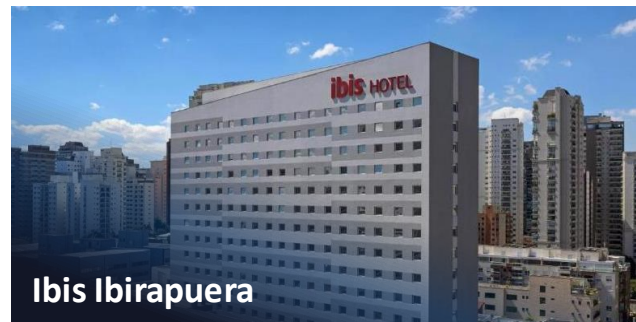
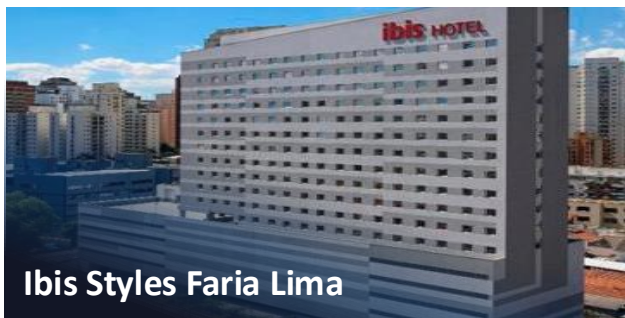
30/03/2026 – Informe Anual Estruturado

Acesse

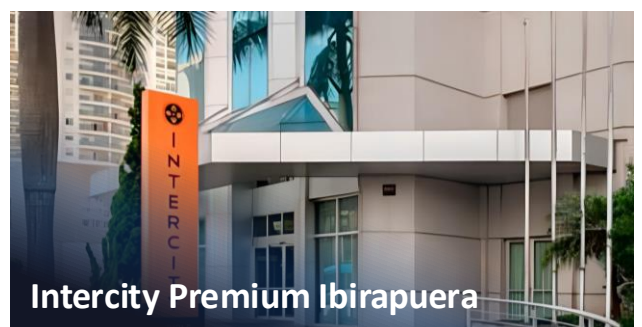
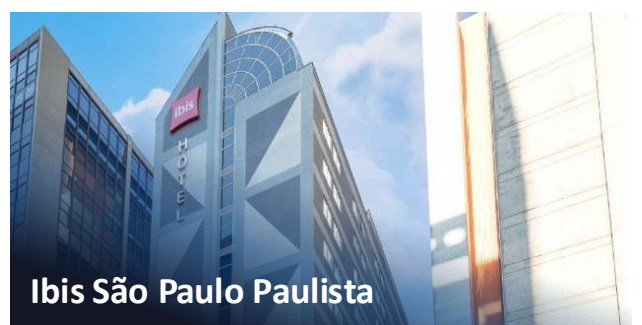
31/03/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

Portfólio Galeria



Portfólio Galeria



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.

