

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Agosto 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

Em junho, o mercado foi marcado por forte demanda do segmento corporativo, impulsionada por eventos de grande porte como APAS Show, Hospitalar e Fispal Food Service, que, em conjunto, atraíram mais de 300 mil pessoas à capital paulista. Esse ambiente favoreceu o desempenho dos ativos da carteira, que registraram evolução nos principais indicadores operacionais em relação a maio de 2025.

Em julho, o mês apresentou um desempenho mais fraco, impactado pelos efeitos associados à Copa do Mundo, que desacelera a demanda corporativa. Apesar da realização de eventos como Eletrolar, Pneushow e Fispal Tecnologia, o ambiente geral de demanda permaneceu mais pressionado no período.

Em agosto, observou-se melhora no ambiente de demanda, refletindo a retomada dos eventos corporativos após o encerramento da Copa do Mundo. O calendário de feiras e convenções contou com eventos relevantes, como Latam Wire + Steel, SET Expo, Febraban Tech e Intersolar, contribuindo para um cenário mais favorável para os ativos da carteira.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 400,5 milhões

COTA MERCADO
R\$ 138,67 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
13,10%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 428,1 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 148,23 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
12,21%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
33.404

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No cenário internacional, as atenções permaneceram voltadas para a política monetária norte-americana. Apesar de sinais pontuais de desaceleração, a economia dos Estados Unidos continuou apresentando resiliência ao longo do período. No segundo trimestre, o PIB avançou 1,5% em termos anualizados, impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que cresceu 3,4%, enquanto a demanda doméstica privada avançou 4,2%, reforçando a solidez da atividade econômica. No mercado de trabalho, embora julho tenha registrado fechamento líquido de 23 mil vagas, o resultado foi concentrado no setor público, que eliminou 53 mil postos, enquanto o setor privado manteve a criação de aproximadamente 30 mil vagas, em linha com os meses anteriores.

Em relação à inflação, os dados seguem indicando pressões persistentes, com o núcleo do PCE avançando 0,25% no mês, enquanto os componentes de serviços e supercore registraram altas de 0,27% e 0,28%, respectivamente. Nesse contexto, o mercado segue acompanhando com atenção os próximos indicadores de inflação, que serão determinantes para a decisão do Federal Reserve sobre a manutenção ou eventual elevação da taxa de juros.

No cenário doméstico, agosto foi marcado por dados mais benignos de inflação e sinais mais claros de acomodação da atividade econômica. O IPCA-15 recuou 0,40% no mês, resultado abaixo das expectativas de mercado, contribuindo para reduzir a inflação acumulada em 12 meses de 4,52% para 4,24%. Em paralelo, a atividade econômica continuou apresentando moderação gradual, com expectativa de crescimento do PIB de 2,0% em 2026 e 1,1% em 2027. O mercado de trabalho permanece resiliente, com taxa de desemprego dessazonalizada de 5,46%, embora indicadores recentes apontem para um ritmo mais moderado de geração de vagas. O Caged registrou criação líquida de 58,6 mil empregos, abaixo das expectativas do mercado, enquanto os indicadores de crédito continuam refletindo os efeitos da política monetária restritiva. O estoque de crédito cresceu 4,8% na comparação anual, com expansão de 8,0% no crédito direcionado e de 2,5% no crédito livre, ao passo que o comprometimento de renda das famílias atingiu 28,9%, acompanhando a elevação da inadimplência.

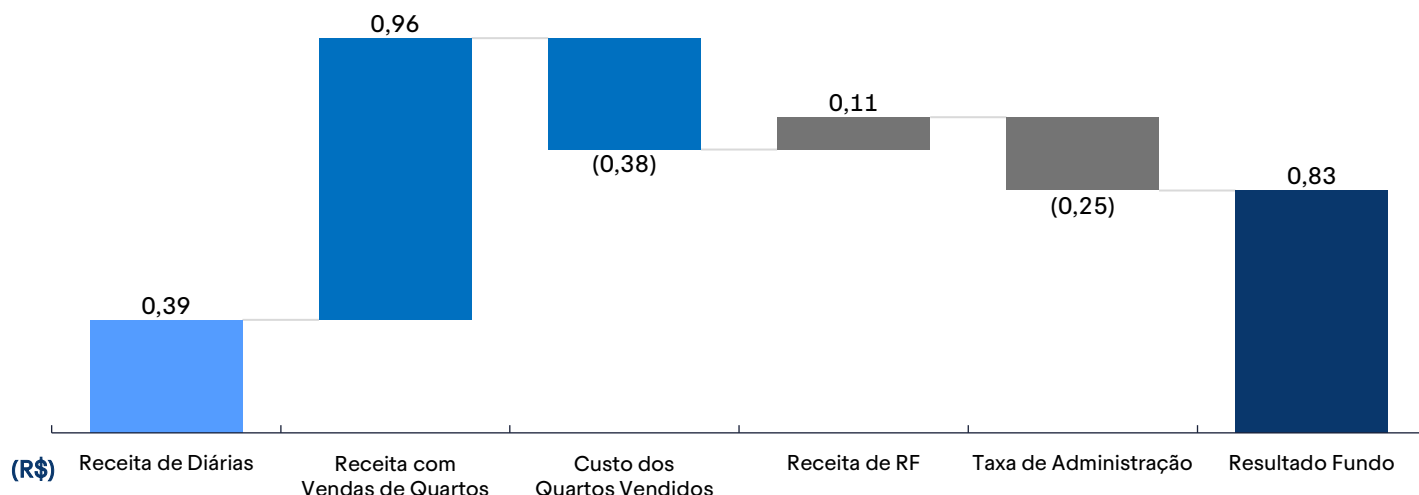
Diante desse cenário, o balanço de riscos tornou-se marginalmente mais favorável para a política monetária. A combinação entre inflação em desaceleração e atividade menos pressionada reforçou as expectativas de continuidade do ciclo de flexibilização monetária. Ainda assim, a inflação e as expectativas permanecem acima da meta, enquanto o mercado de trabalho segue relativamente apertado. Dessa forma, permanece o cenário-base de realização de apenas mais um corte de 25 pontos-base na taxa Selic, levando os juros para 13,75% ao final do ciclo.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

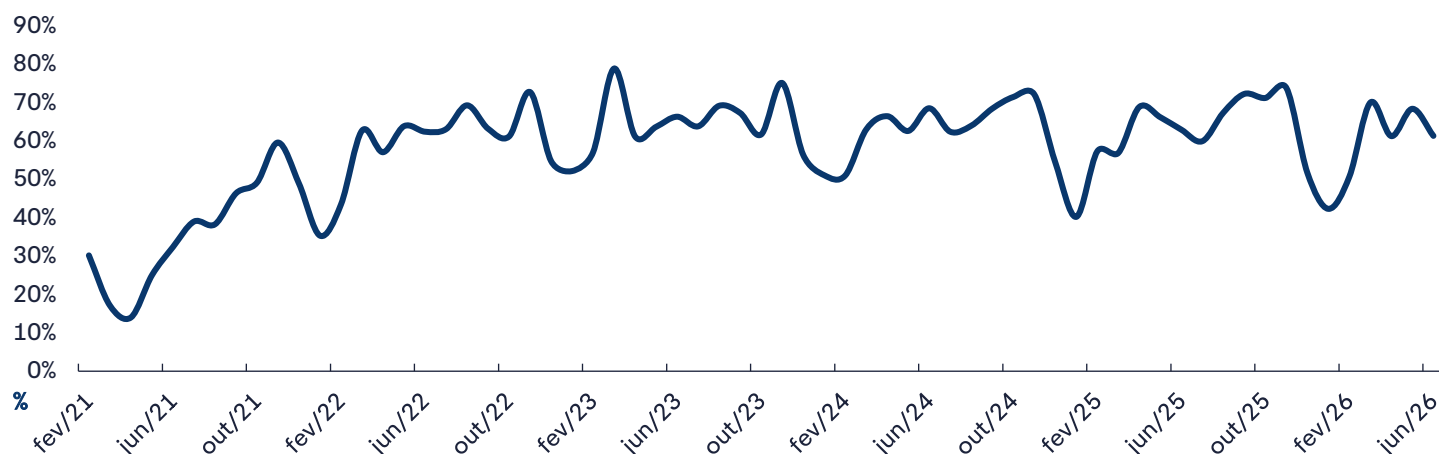
	Maio		Junho		Julho		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	2.346	0,81	2.760	0,96	3.109	1,08	33.288	11,53
Receita de diárias	1.241	0,43	1.241	0,43	1.114	0,39	16.953	5,87
Lucro com vendas de quartos	793	0,27	793	0,27	1.687	0,58	15.441	5,35
Receita de renda fixa	312	0,11	312	0,11	308	0,11	894	0,31
Total Despesas	(491)	(0,17)	(376)	(0,13)	(733)	(0,25)	(4.422)	(1,53)
Resultado Fundo	1.855	0,64	2.384	0,83	2.376	0,82	28.866	9,99
Distribuição de dividendos*		1,20		2,95		1,20		9,95

Composição do Resultado por Cota

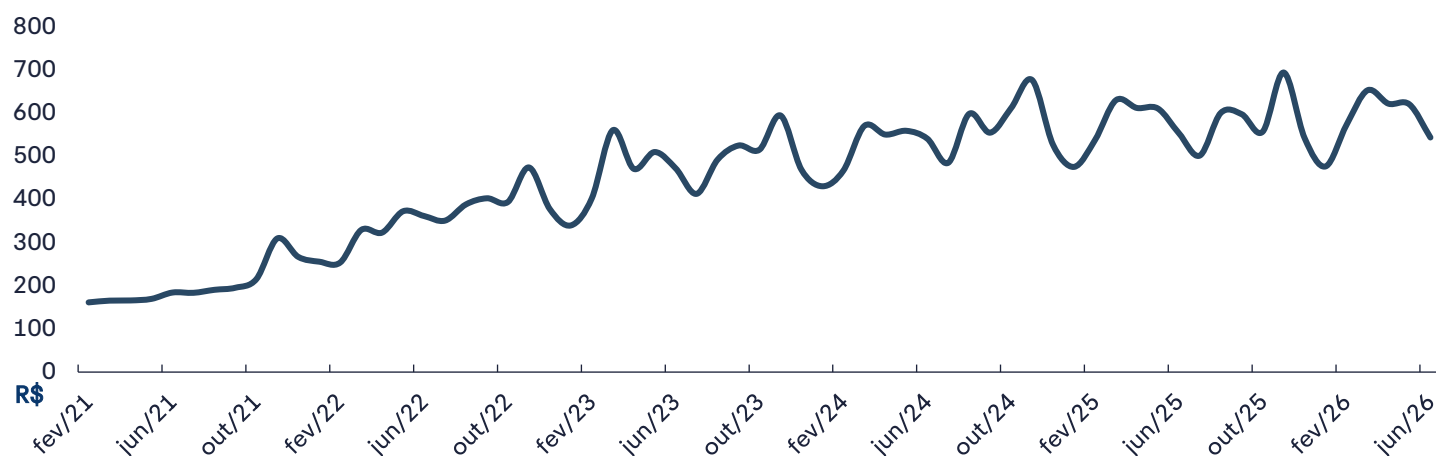


Durante o mês de julho/26, 6 unidades hoteleiras foram vendidas, sendo uma do Intercity Ibirapuera, 3 do Ibis Congonhas, 1 do Ibis Morumbi e 1 do Inside Iguatemi, gerando uma receita de venda de R\$ 1.686.546,26 que, após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.501.920,07 ou R\$ 0,52 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 636 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou agosto/2026 operando 712 unidades hoteleiras em 17 hotéis.

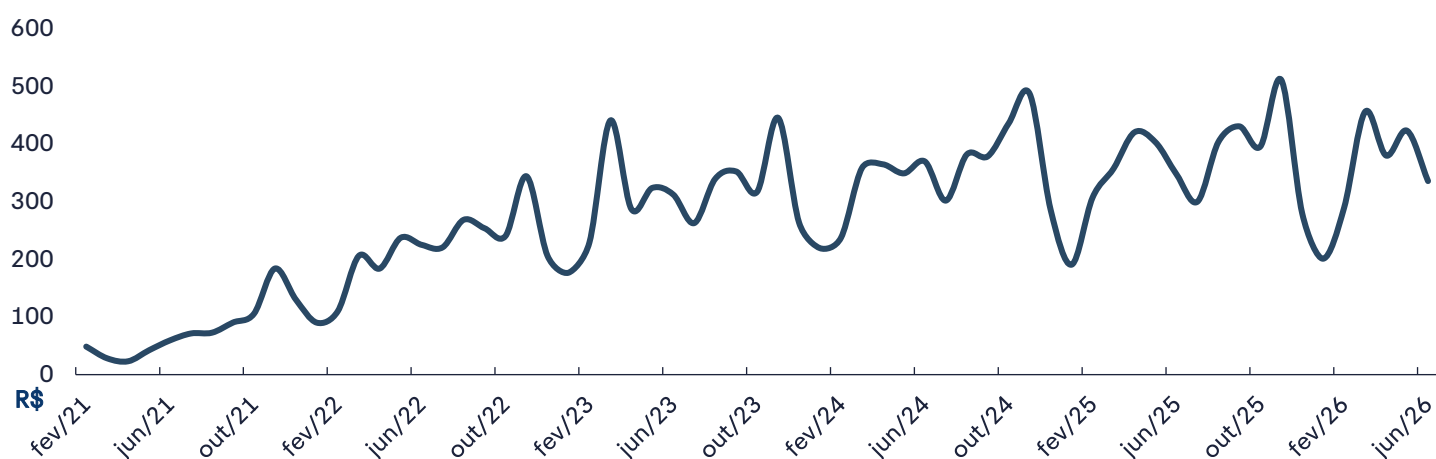
Taxa de Ocupação



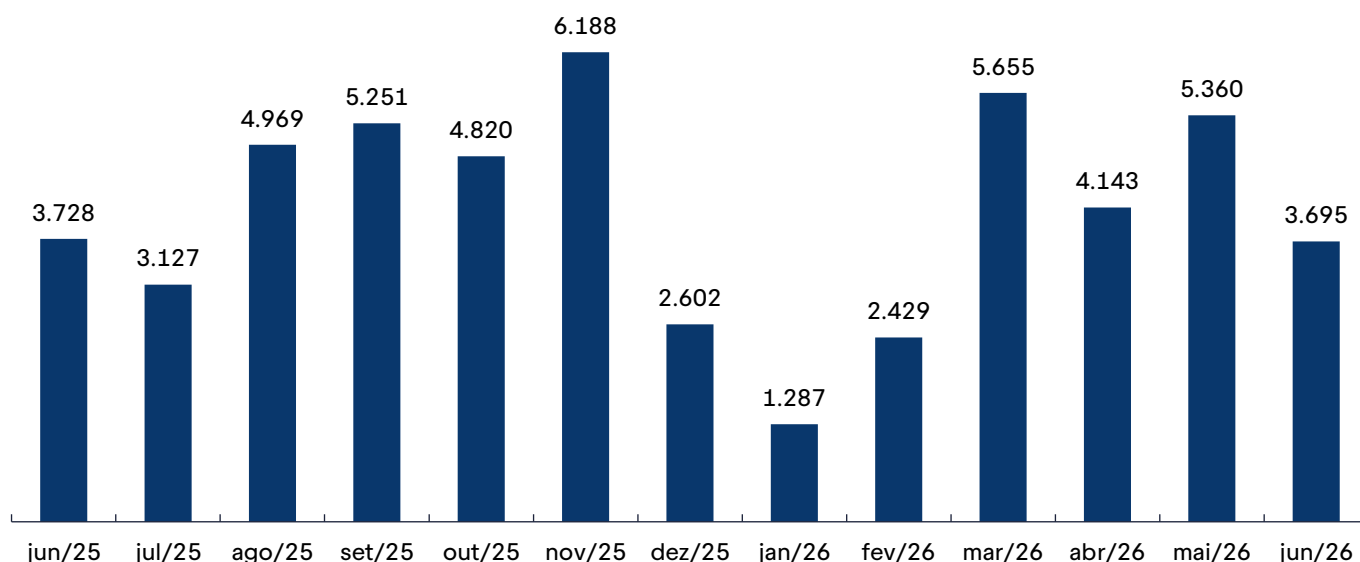
Diária Média



RevPAR



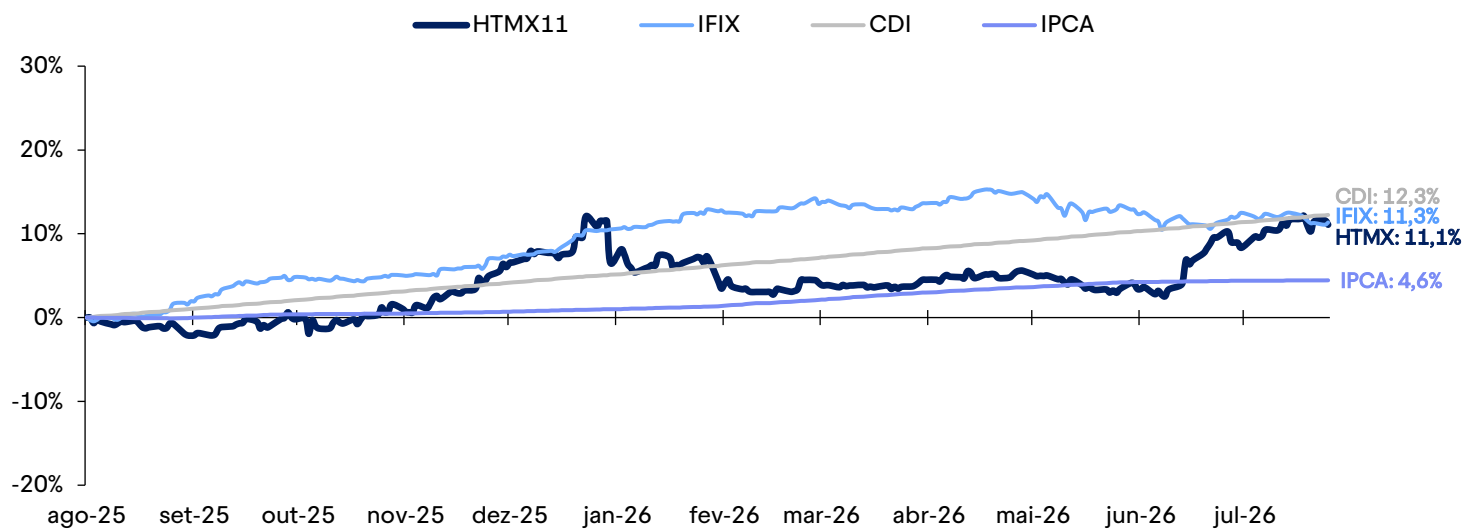
Distribuição por Quarto



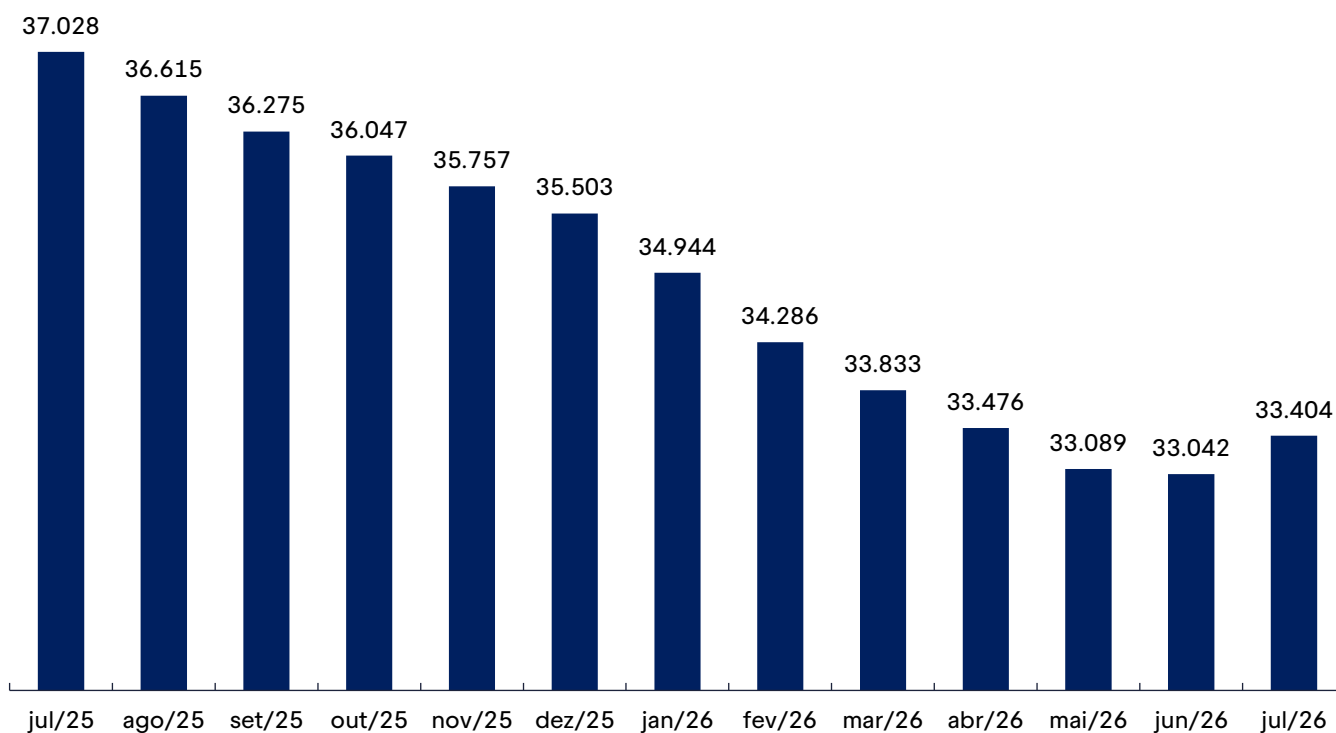
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de julho de 2026, a receita de alugueis apurada, referente à operação de junho de 2026, foi de R\$ 3.695 por apartamento, uma queda de 1% em relação a junho de 2025 (R\$ 3.695 em 2026 vs. R\$ 3.728 em 2025), em função, principalmente do período da Copa do Mundo.

Em junho de 2026, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho inferior ao registrado no mesmo período de 2025, impulsionados pelos efeitos da Copa do Mundo, como também pela retração da demanda corporativa e esfriamento da demanda de eventos internos. Ao longo do mês, destacaram-se alguns eventos corporativos que contribuíram para amenizar os efeitos, como a Exposec e a Fispal Tech. Dessa forma, a taxa de ocupação registrada no período foi de 62%, uma queda de 1 p.p. em relação ao mesmo mês no ano anterior (62% em 2026 vs 63% em 2025). A diária média realizada foi 2% inferior a apresentada em 2025, encerrando o período em R\$ 543. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 336, uma queda de 3% em relação aos R\$ 347 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.

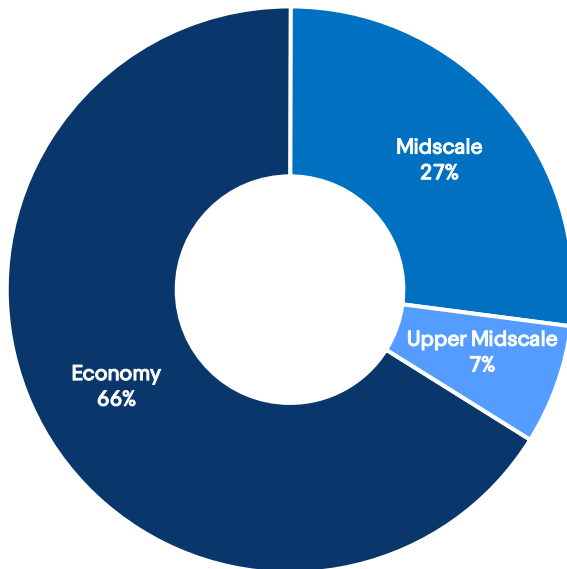
Rentabilidade



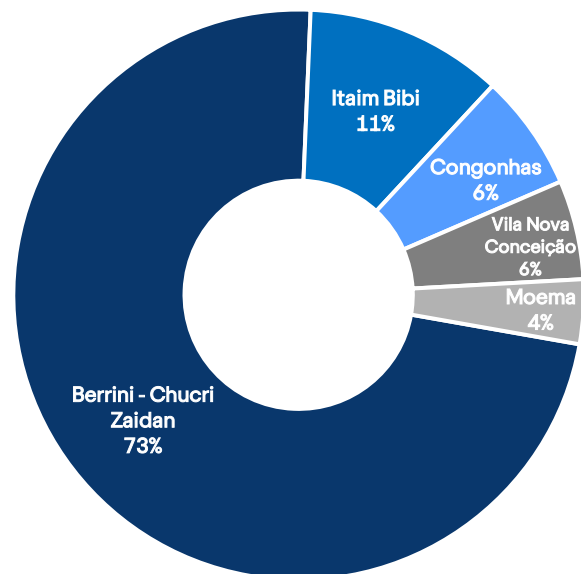
Base de Cotistas



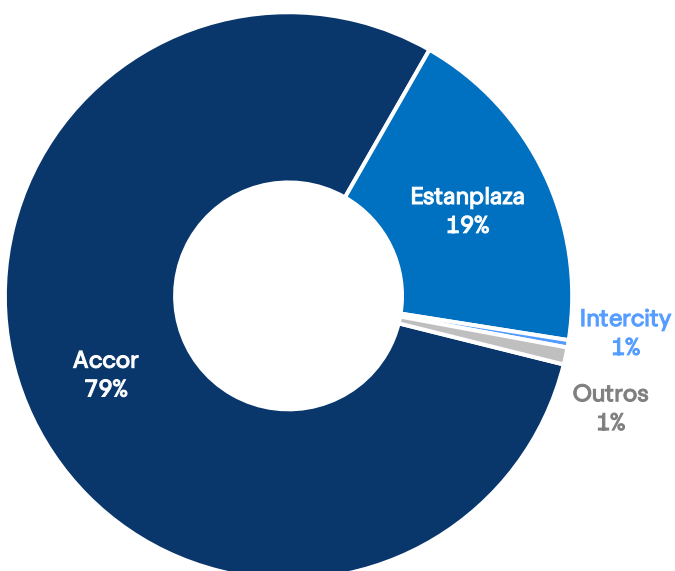
Quartos por Segmento



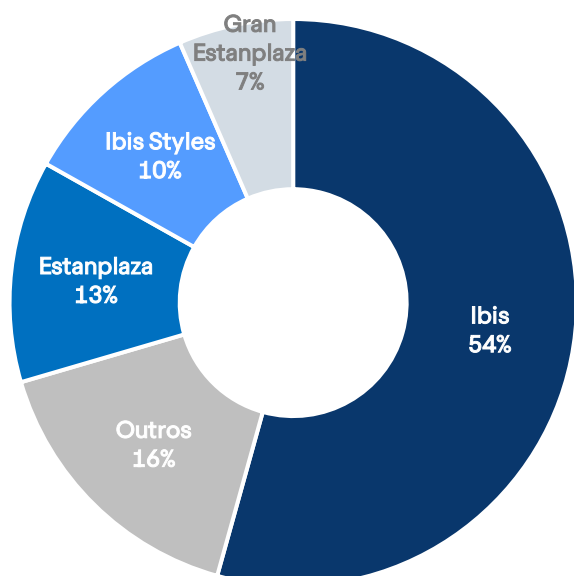
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Localização dos Imóveis

São Paulo (SP)



Legendas

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

Hotel	Quartos	Faça Sua Reserva
Ibis São Paulo Morumbi	268	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	47	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	1	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	6	Faça sua reserva!
Ibis Budget Paulista	1	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	Faça sua reserva!
Intercity Premium Ibirapuera	1	Faça sua reserva!

Agosto de 2026:

31/07/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

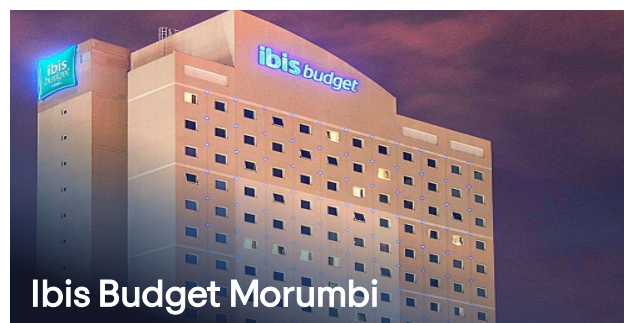
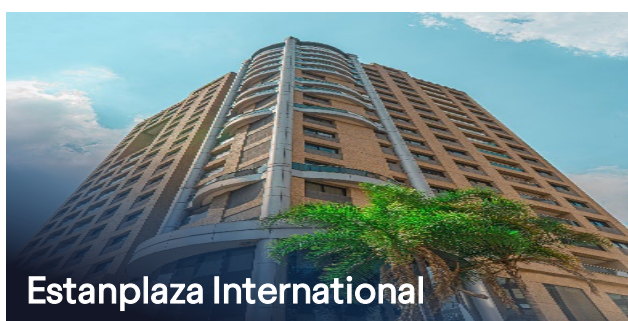
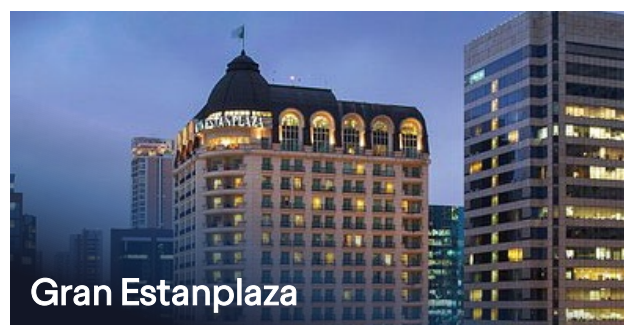
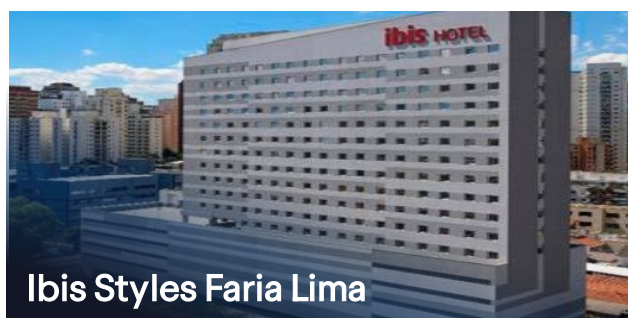
13/08/2026 – Informe Trimestral Estruturado

Acesse

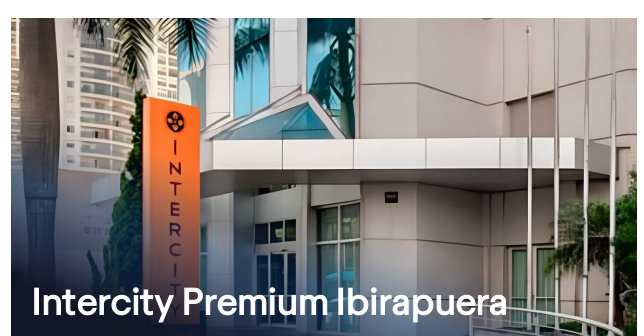
14/08/2026 – Informe Mensal Estruturado

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.

