

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Outubro 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 agosto registrou uma retomada consistente da demanda hoteleira na capital paulista, impulsionada pelo aquecimento da atividade corporativa e pela retomada do calendário de feiras e eventos. Entre os principais eventos que impactaram positivamente o portfólio do FII destacam-se a ABCasa Fair, a Concrete Show e a FENABRAVE, que, em conjunto, reuniram um público estimado em cerca de 100 mil pessoas.

Em setembro, São Paulo manteve o ritmo aquecido, com desempenho sólido característico do segundo semestre, apresentando uma performance próxima ao observado em agosto. O destaque do mês foi a Beauty Fair, evento internacional do setor de beleza e cosméticos, que atraiu mais de 200 mil visitantes à cidade e contribuiu para o desempenho da carteira do fundo.

Além do segmento corporativo, a capital voltou a atrair demanda de lazer, impulsionada por uma programação de shows, eventos culturais e atividades esportivas. Ao longo de 2025, esse movimento fortaleceu a ocupação hoteleira nos finais de semana, especialmente em regiões estratégicas da cidade, favorecidas por eventos como o NFL São Paulo, na Neo Química Arena, e o Festival The Town, realizado de forma bienal no Autódromo de Interlagos. A ampliação gradual dessa demanda de lazer contribui para um desempenho mais consistente ao longo do período.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 399.250 milhões

COTA MERCADO
R\$ 138,24 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
14,8%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 415,7 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 143,95 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
14,2%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
36.275

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No Brasil, o mês foi marcado por alívio nos preços e sinais adicionais de desaceleração da atividade econômica.

O mercado de trabalho segue robusto, embora com alguma perda de fôlego na margem. O IPCA-15 de outubro apontou desaceleração tanto nos núcleos de bens industriais quanto de serviços, reforçando a tendência de moderação inflacionária observada desde agosto e consolidando a melhora gradual nas expectativas de inflação.

A taxa de desemprego medida pela PNAD Contínua ficou em 5,6% no trimestre encerrado em agosto, permanecendo em patamar historicamente baixo. Apesar disso, o ritmo de criação líquida de vagas mostra sinais de arrefecimento, indicando que o auge do ciclo de emprego pode ter ficado para trás.

Em setembro, o Copom manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano e reforçou o compromisso de estabilidade por um período prolongado, preservando a projeção de inflação no horizonte relevante (1T27) em 3,4%. A decisão foi interpretada como mais conservadora (“hawkish”), uma vez que o mercado esperava alguma redução na projeção após as leituras mais benignas de inflação e câmbio.

O Banco Central reiterou que o hiato do produto ainda se encontra relativamente fechado e que as expectativas de inflação seguem acima da meta, justificando uma postura de maior cautela. Na próxima reunião do Copom, em 5 de novembro, a expectativa é de manutenção da Selic em 15,00% ao ano. O foco do mercado estará voltado à nova projeção de inflação: uma redução para perto de 3,2% indicaria maior confiança na convergência inflacionária, enquanto a manutenção em 3,4% reforçaria a mensagem de paciência e prudência monetária.

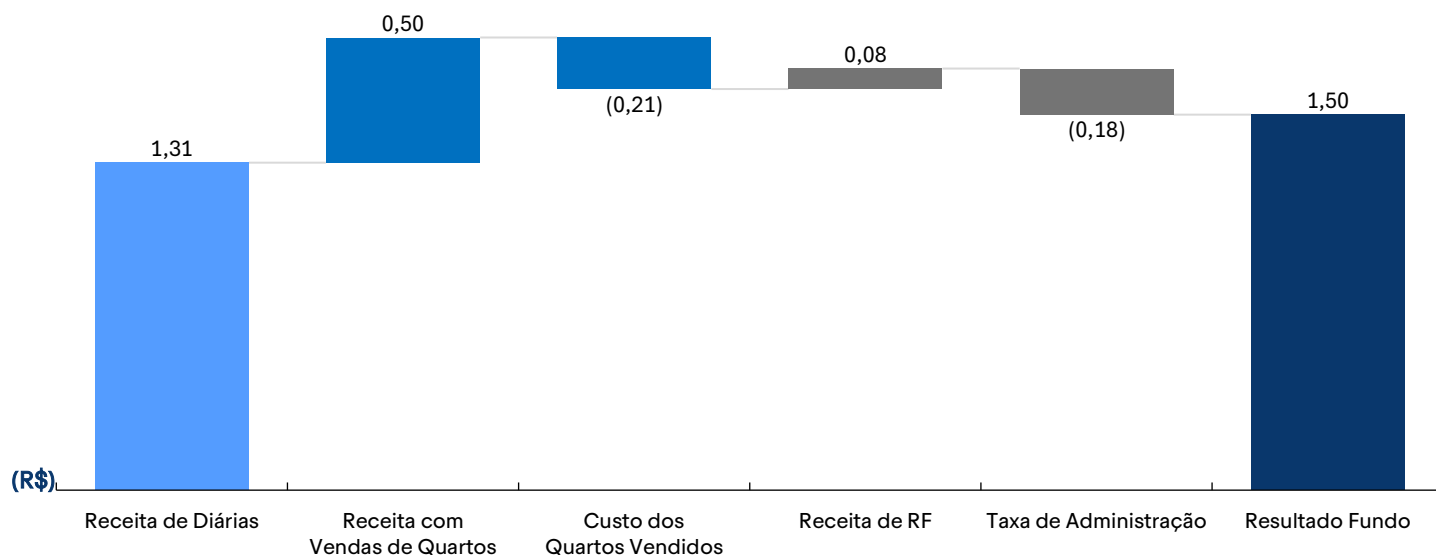
Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pela incerteza em torno da possibilidade de um shutdown federal e pelo consequente apagão estatístico, que reduziu a visibilidade sobre os principais indicadores de atividade, emprego e inflação. Esse cenário elevou a incerteza de curto prazo e reforçou o papel da avaliação de riscos nas decisões de política monetária. Entre os dados disponíveis, o CPI de setembro trouxe algum alívio, com leituras mais fracas que o esperado, especialmente em habitação e carros usados, embora o núcleo de serviços excluindo moradia tenha permanecido resiliente.

O quadro segue compatível com um processo de desinflação gradual, ainda acima da meta, mas sem sinais de reaceleração ampla. A surpresa do mês veio do tom mais duro adotado pelo Federal Reserve na reunião de 29 de outubro. Apesar de ter promovido um novo corte de 25 pontos-base, o Comitê sinalizou que uma nova redução em dezembro não está garantida. A falta de dados oficiais durante o shutdown foi citada como motivo adicional de prudência, dada a limitação para avaliar com precisão a evolução recente da inflação e do mercado de trabalho.

Demonstração do Resultado

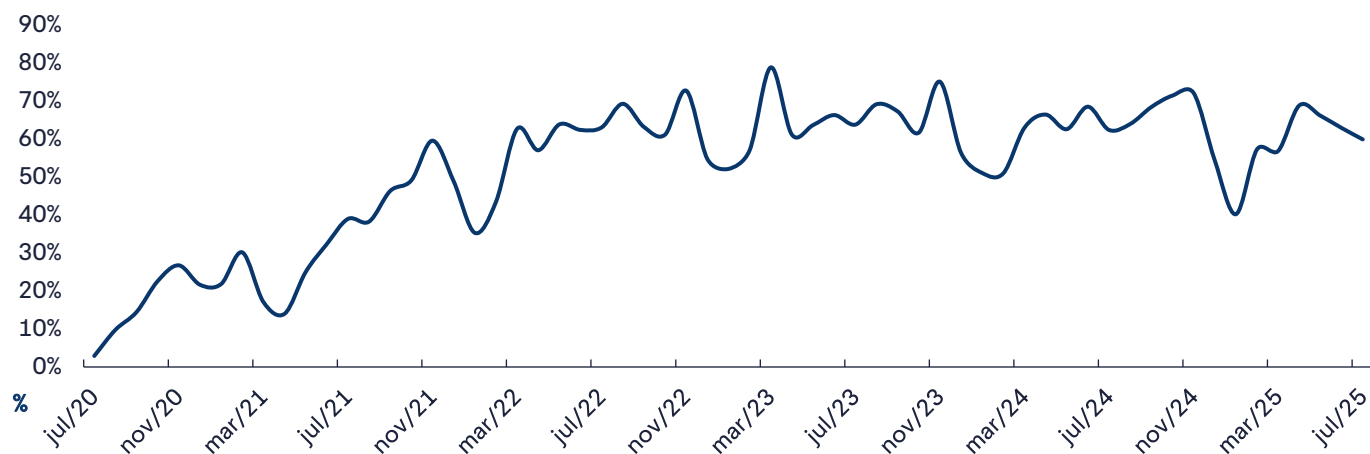
(Mil R\$)	Julho		Agosto		Setembro		2025	
		R\$/cot a		R\$/cot a		R\$/cot a		R\$/cot a
Total Receitas	4.164	1,44	3.110	1,08	4.868	1,69	35.191	12,18
Receita de diárias	2.924	1,01	2.453	0,85	3.782	1,31	22.449	7,77
Lucro com vendas de quartos	1.163	0,40	517	0,18	850	0,29	6.934	2,40
Receita de renda fixa	77	0,03	140	0,05	236	0,08	5.808	2,01
Total Despesas	(556)	-0,19	(442)	-0,15	(529)	-0,18	-4.348	-1,51
Resultado Fundo	3.608	1,25	2.668	0,92	4.339	1,50	30.843	10,68
Distribuição de dividendos¹		1,22		1,05		1,56		10,68

Composição do Resultado por Cota

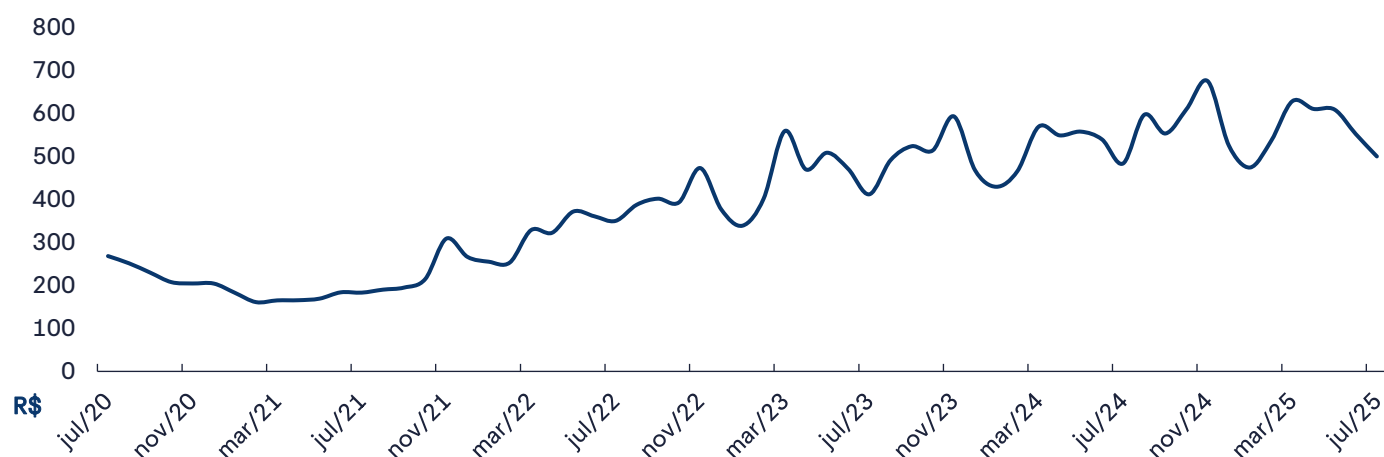


Durante o mês de setembro, três unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 850.351,50 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 744.349,87 ou R\$ 0,2577 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 579 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou outubro/2025 operando 769 unidades hoteleiras em 20 hotéis

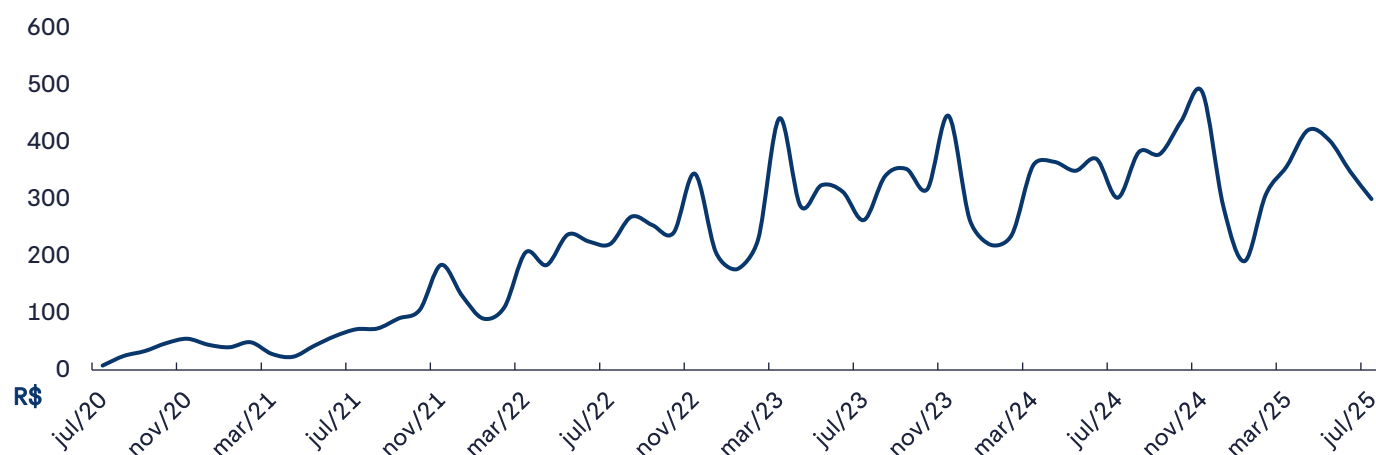
Taxa de Ocupação



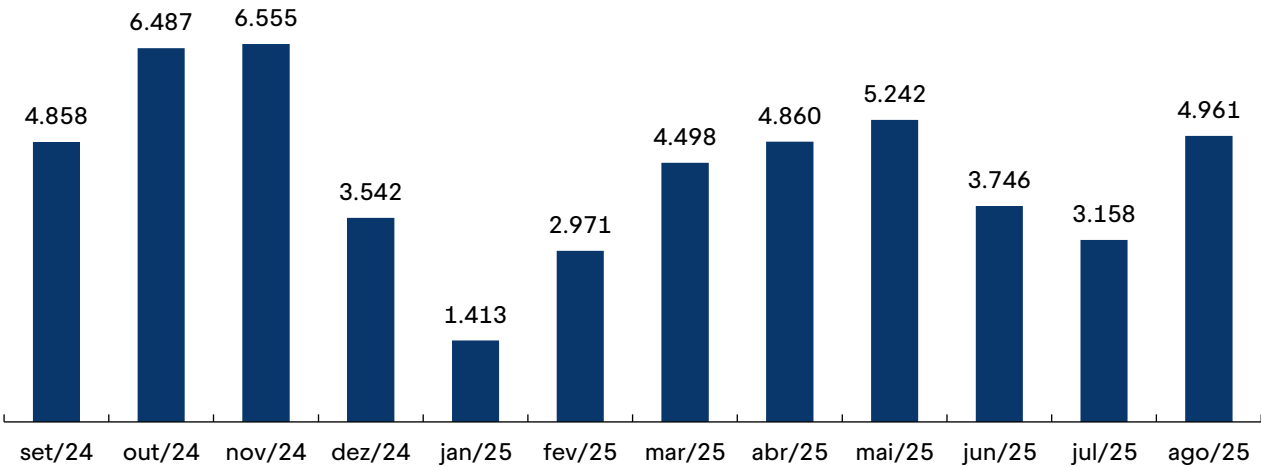
Diária Média



RevPAR



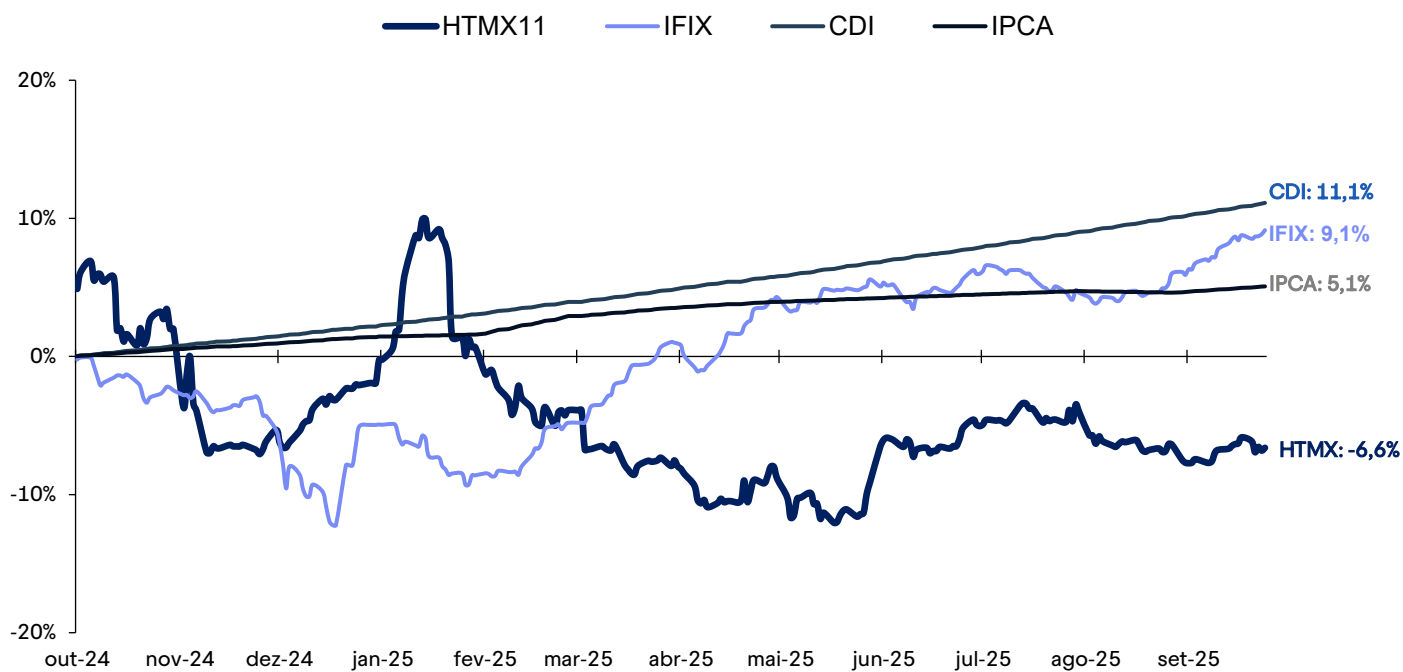
Distribuição por Quarto



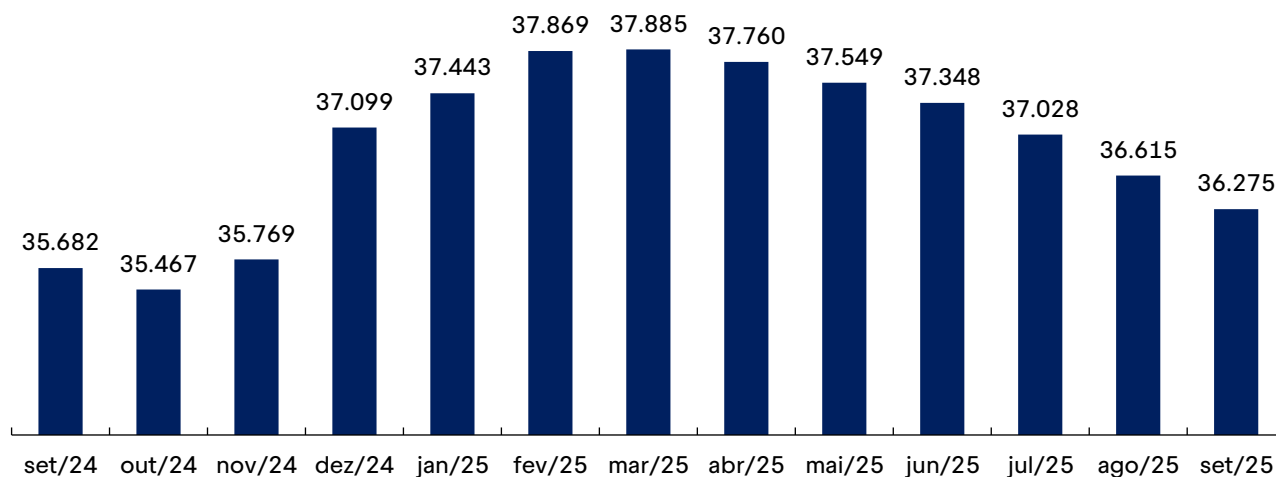
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de setembro de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de agosto de 2025, foi de R\$ 4.961 por apartamento, uma queda de 4% em relação a agosto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

Em agosto 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 67%, um aumento de 5% em relação ao mesmo mês no ano anterior (67% em 2025 vs 64% em 2024). A diária média da carteira apresentou um resultado superior ao observado em 2024, encerrando o período em R\$ 600, com uma variação de 8% frente aos R\$557 apresentado em 2024. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 404, um aumento de 13% em relação aos R\$ 356 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.

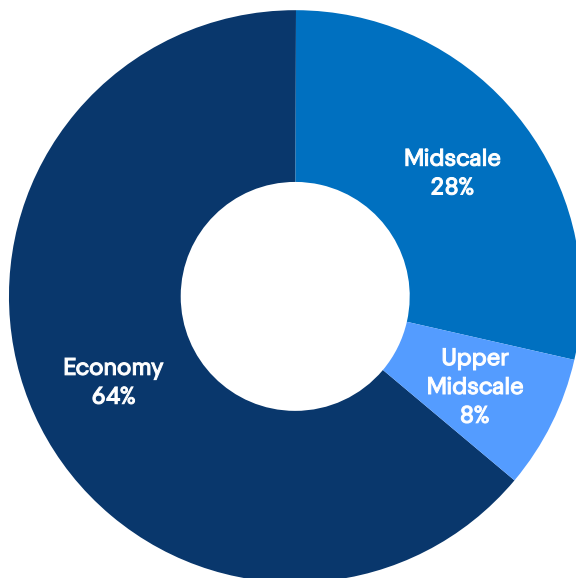
Rentabilidade



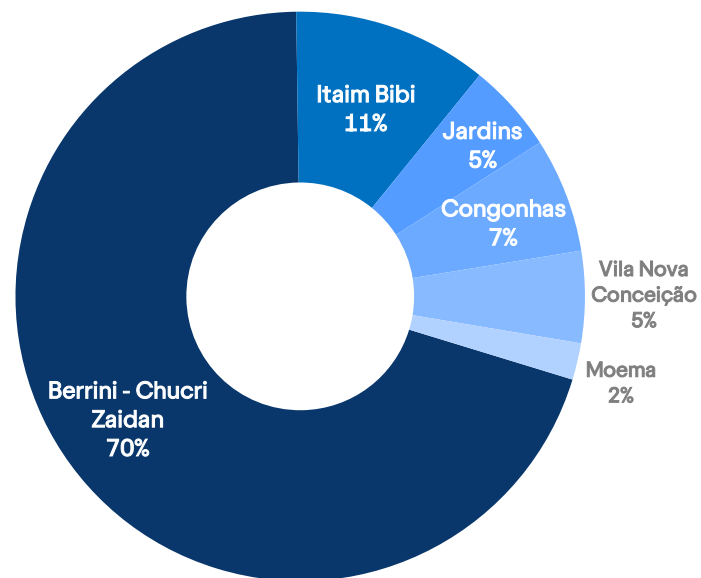
Base de Cotistas



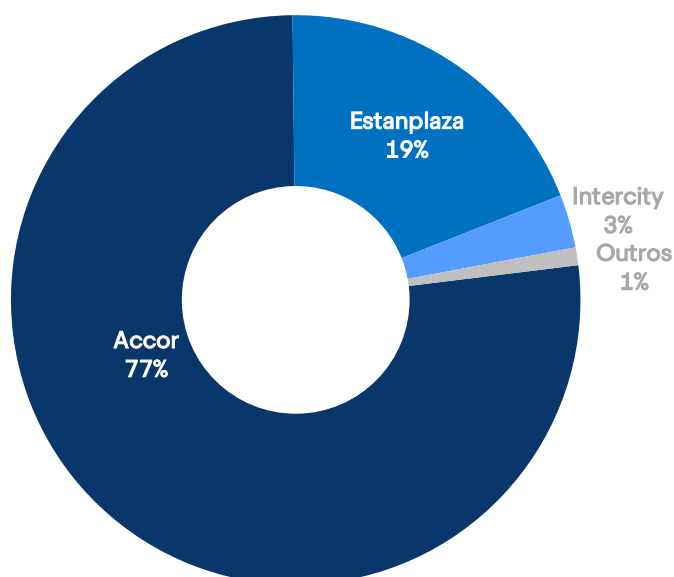
Quartos por Segmento



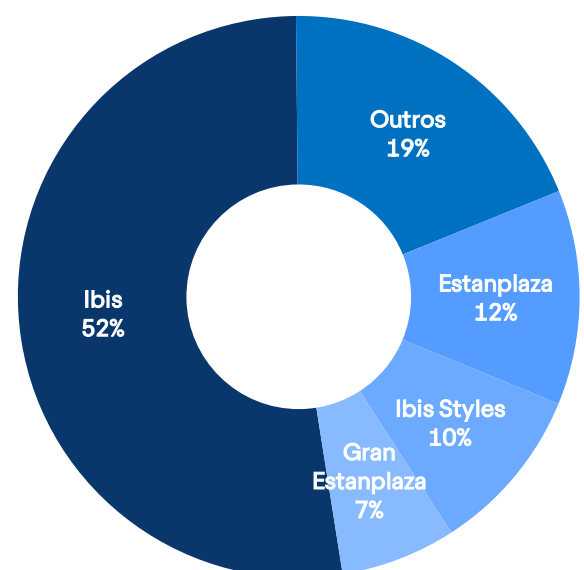
Quartos por Região



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.

Setembro de 2025:

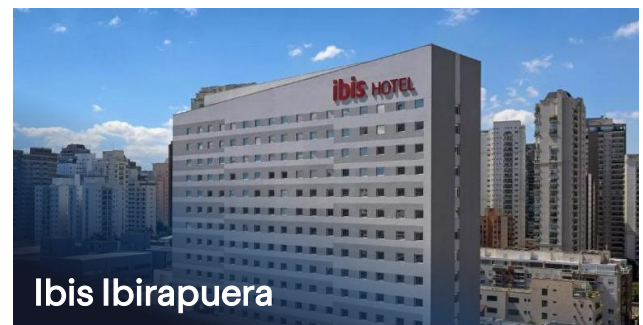
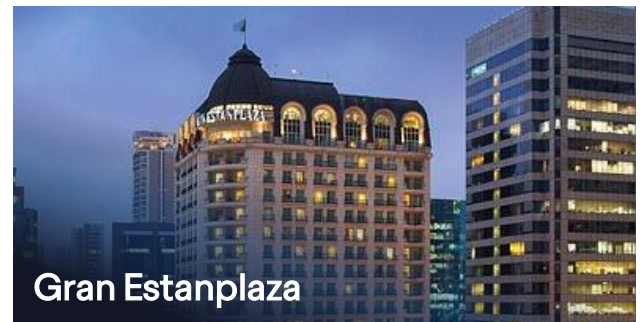
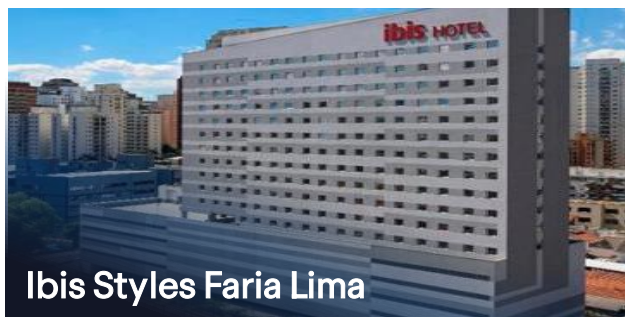
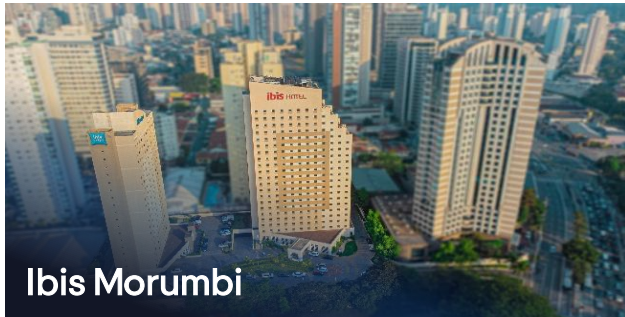
15/09/2025 – Informe mensal estruturado

[Acesse](#)

30/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

Portfólio Galeria





Estanplaza Funchal



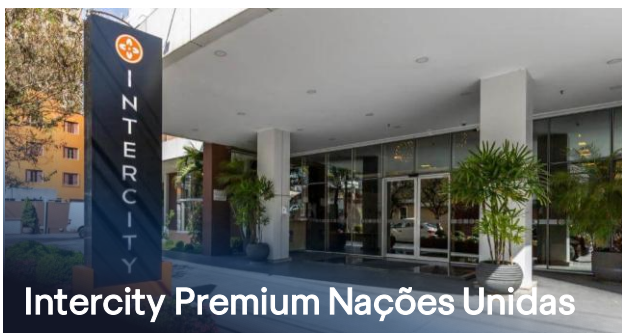
Estanplaza Ibirapuera



Ibis Budget Jardins



Inside São Paulo Iguatemi



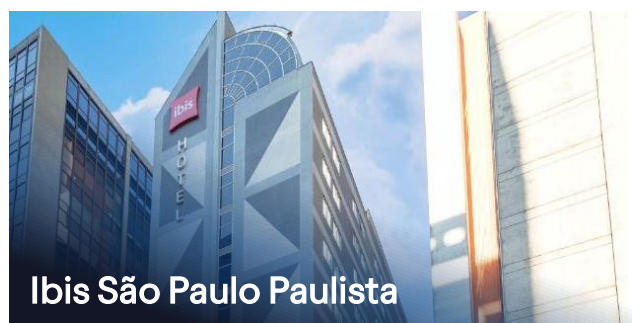
Intercity Premium Nações Unidas



Ibis Budget Paulista



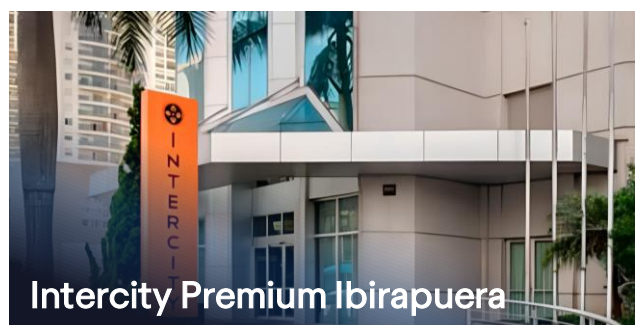
Estanplaza Nações Unidas



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.

