

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Janeiro 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 novembro, o setor hoteleiro apresentou uma performance forte, sustentada pela demanda corporativa aquecida e por um calendário de eventos robusto. Destacou-se a realização da Fórmula 1, tradicionalmente um dos principais picos de atividade do ano na praça paulista, que registrou público recorde superior a 300 mil pessoas ao longo dos três dias, com elevação dos níveis de ocupação e maior poder de precificação dos ativos da carteira. Adicionalmente, a realização de shows e eventos culturais ao longo do mês contribuiu para sustentar um desempenho sólido dos ativos do portfólio.

Em dezembro, o mercado apresentou comportamento em linha com a sazonalidade histórica. A primeira quinzena manteve um ritmo ainda consistente, impulsionada por um calendário corporativo ativo, com eventos empresariais e reuniões de encerramento de ciclo, refletindo bons níveis de ocupação e tarifas. Na segunda metade do mês, observou-se uma retração mais acentuada da demanda, decorrente do recesso de fim de ano e da redução natural da atividade corporativa na capital.

Em janeiro, apesar de uma primeira quinzena mais fraca, característica do período de férias e da menor dinâmica corporativa, o mês apresentou uma retomada nas últimas semanas do mês, indicando a normalização gradual da demanda, reforçando uma perspectiva mais construtiva para o início do ano.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 431,3 milhões

COTA MERCADO
R\$ 149,35 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
10,2%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 409,5 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 141,80 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
10,8%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
35.503

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No mês, o COPOM sinalizou uma inflexão relevante na condução da política monetária. Após um período prolongado indicando a manutenção de juros elevados, o Comitê passou a condicionar explicitamente o início do ciclo de afrouxamento já na próxima reunião, caso o cenário evolua conforme o esperado. Diante dessa sinalização, o mercado passou a precificar um corte inicial entre 25 e 50 pontos-base.

Os dados de atividade econômica referentes a novembro surpreenderam positivamente. Tanto a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) quanto o IBC-Br indicaram maior resiliência, parcialmente explicada por fatores sazonais, como a Black Friday. Para dezembro, entretanto, a expectativa é de normalização desses indicadores.

No mercado de trabalho, os números seguiram robustos, impulsionados principalmente pela criação de vagas no setor público. Ainda assim, o CAGED do mês subsequente mostrou uma reversão inesperada, com desempenho mais fraco. Apesar dessa volatilidade, o quadro geral permanece de resiliência, ainda que em um contexto de desaceleração gradual da atividade.

Em relação à inflação, as medidas subjacentes surpreenderam positivamente em janeiro. A inflação de bens industriais segue abaixo da média histórica, enquanto o choque de alimentos se mostrou mais desinflacionário do que o inicialmente projetado. Em contrapartida, a inflação de serviços permanece acima da meta, refletindo um mercado de trabalho ainda relativamente apertado, o que indica um processo desinflacionário em curso, porém incompleto.

Nos Estados Unidos, os indicadores reforçaram a percepção de uma economia ainda resiliente, embora com sinais mais ambíguos no mercado de trabalho. A leitura da inflação foi parcialmente prejudicada por ruídos estatísticos associados ao shutdown, elevando a incerteza na interpretação dos dados recentes.

Nesse contexto, o Federal Reserve optou por manter os juros inalterados na reunião do mês, após três cortes consecutivos. A decisão, amplamente esperada, não foi unânime, com dois membros defendendo um novo corte de 0,25 p.p. A autoridade monetária reforçou a postura cautelosa, indicando preferência por aguardar maior clareza antes de avançar com novos ajustes.

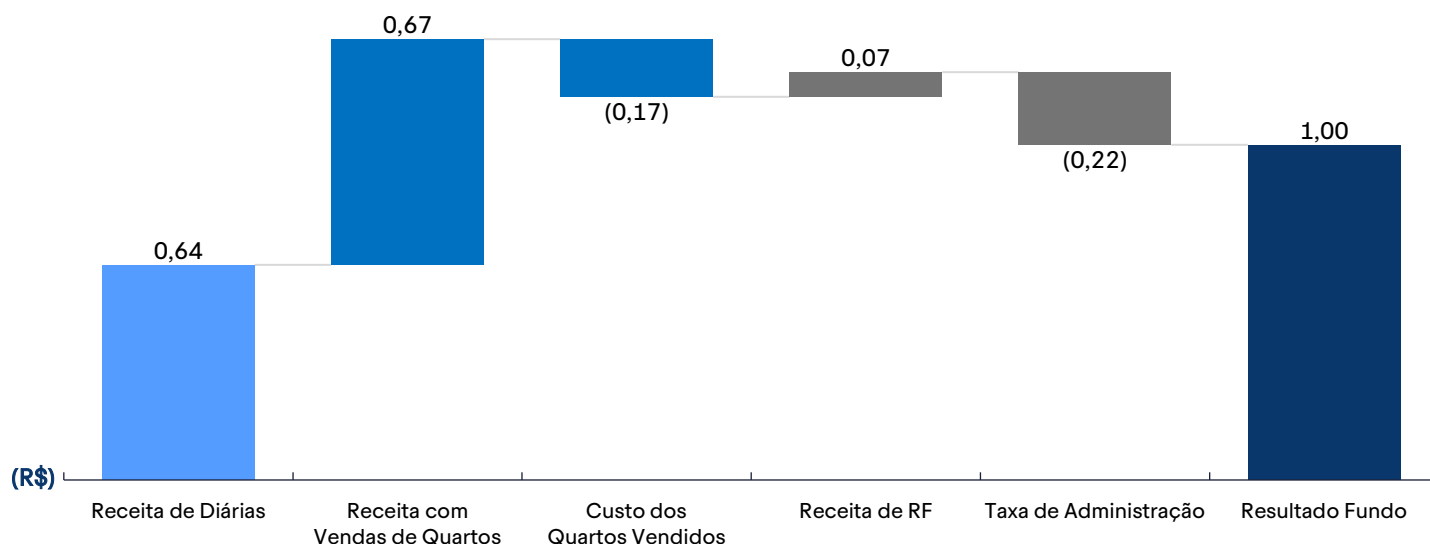
Por fim, os dados do mercado de trabalho americano sugerem uma estabilização “na margem”, com queda da taxa de desemprego para 4,38%, abaixo das projeções do próprio Fed para o fim de 2025. Ao mesmo tempo, a criação de vagas veio abaixo do esperado e acompanhada de revisões negativas, mantendo elevada a incerteza sobre a trajetória do emprego nos próximos meses.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

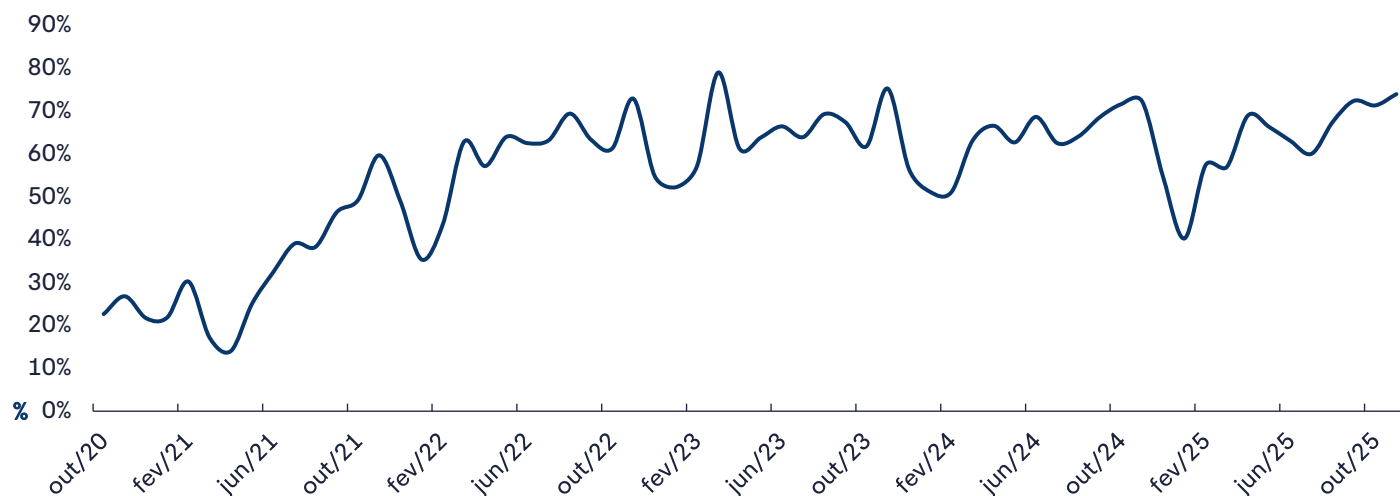
	Outubro		Novembro		Dezembro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	5.564	1,93	7.980	2,76	3.513	1,22	52.248	18,09
Receita de diárias	4.043	1,40	3.705	1,28	1.852	0,64	32.049	11,10
Lucro com vendas de quartos	1.317	0,46	4.068	1,41	1.449	0,50	13.768	4,77
Receita de renda fixa	204	0,07	207	0,07	212	0,07	6.431	2,23
Total Despesas	(349)	(0,12)	(864)	(0,30)	(626)	(0,22)	(6.362)	(2,20)
Resultado Fundo	5.215	1,81	7.116	2,46	2.887	1,00	45.886	15,89
Distribuição de dividendos*		1,56		1,80		1,25		15,29

Composição do Resultado por Cota

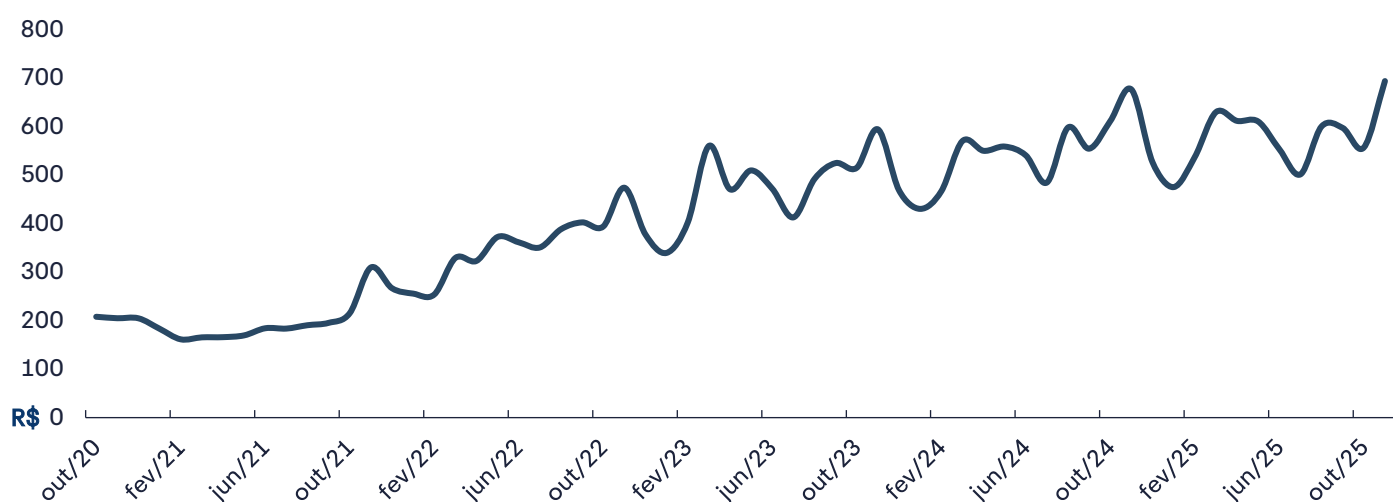


Durante o mês de dezembro, 3 unidades hoteleiras foram vendidas, sendo uma unidade do Gran Estanzola, uma unidade do Inside by Meliá São Paulo Iguatemi e uma unidade do Intercity Paulista, gerando uma receita de venda de R\$ 1.449.476,51 que, após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.238.119,02 ou R\$ 0,4287 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 596 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou janeiro/2025 operando 752 unidades hoteleiras em 19 hotéis.

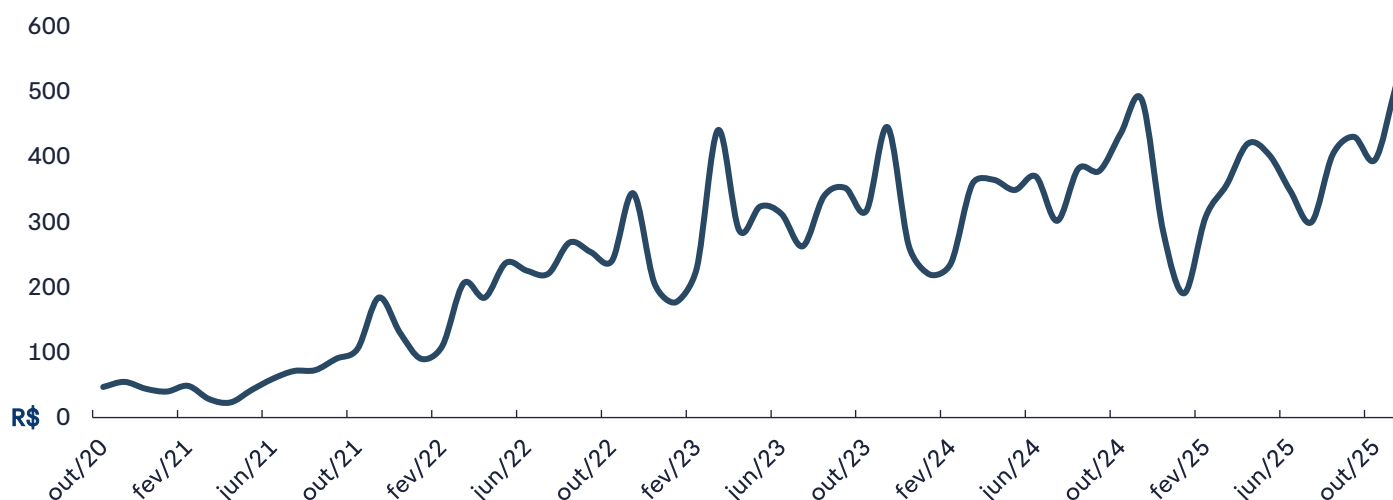
Taxa de Ocupação



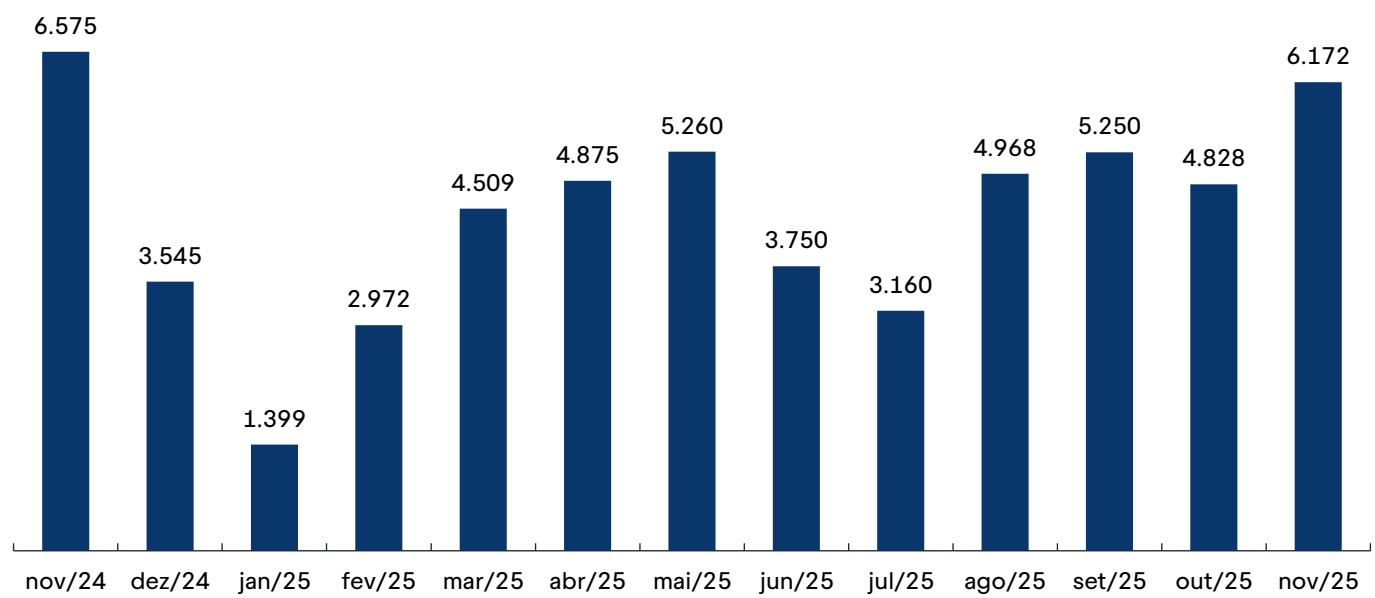
Diária Média



RevPAR



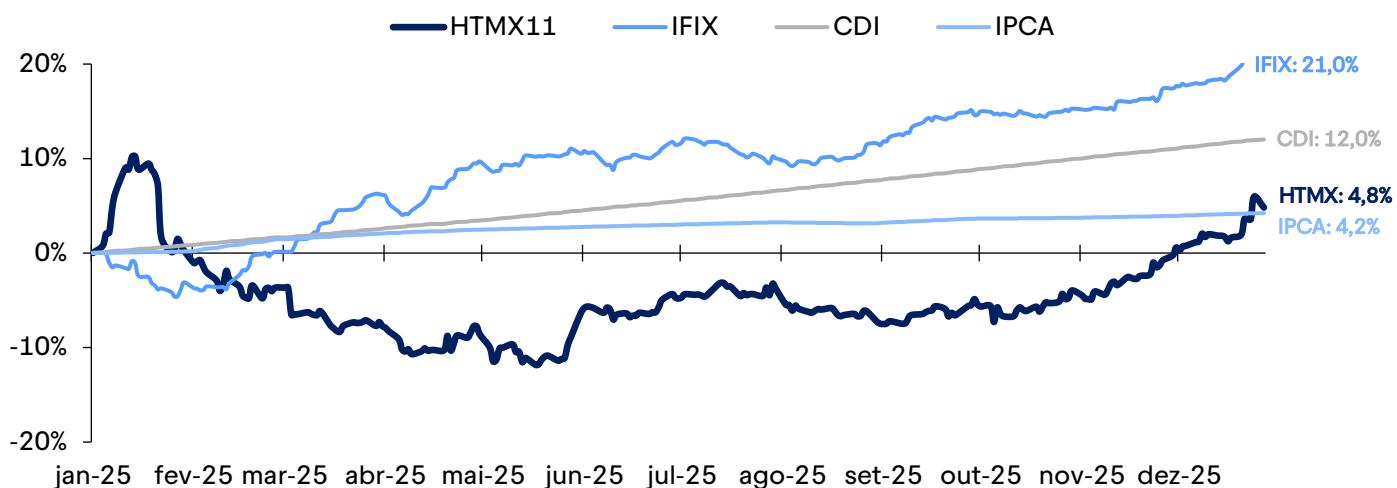
Distribuição por Quarto



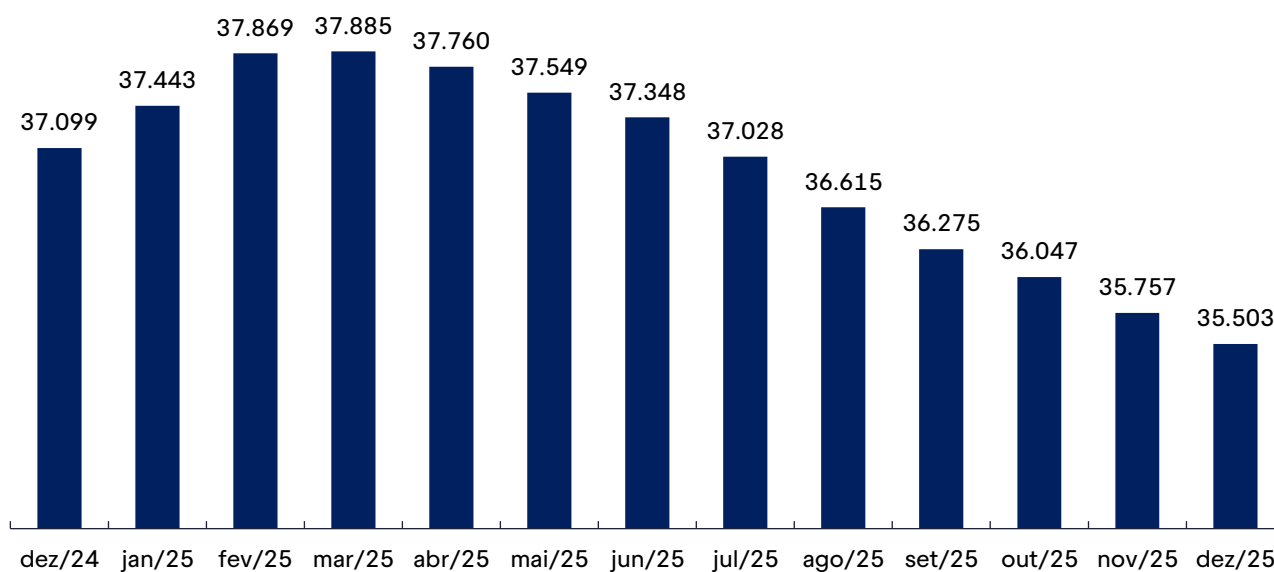
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de dezembro de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de novembro de 2025, foi de R\$ 6.172 por apartamento, uma queda de 6% em relação a novembro de 2024 (R\$ 6.172 em 2025 vs. R\$ 6.575 em 2024).

Em novembro de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho superior ao realizado no mesmo período em 2024. A taxa de ocupação foi de 74%, um acréscimo de 2 pontos percentuais em relação ao mesmo mês no ano anterior (74% em 2025 vs 72% em 2024). A diária média seguiu o movimento e registrou um aumento de 2% com relação ao valor observado em 2024, encerrando o período em R\$ 693, se consolidando como a maior diária média da carteira do Fundo Maxinvest no ano de 2025. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 512, um aumento de 5% em relação aos R\$ 488 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.

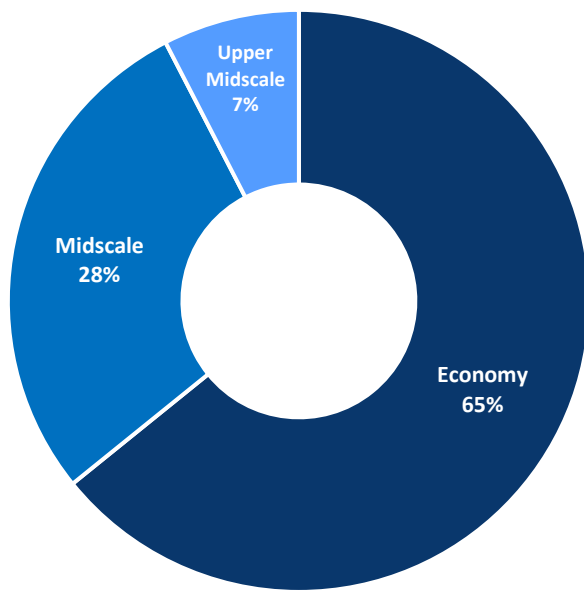
Rentabilidade



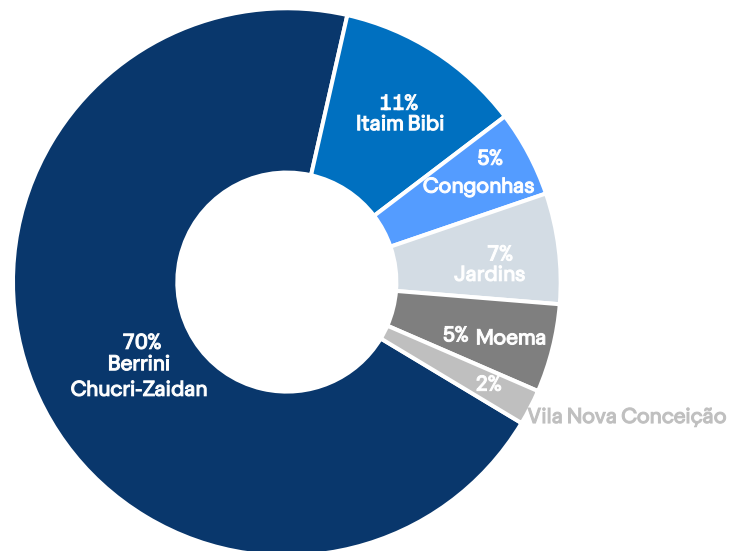
Base de Cotistas



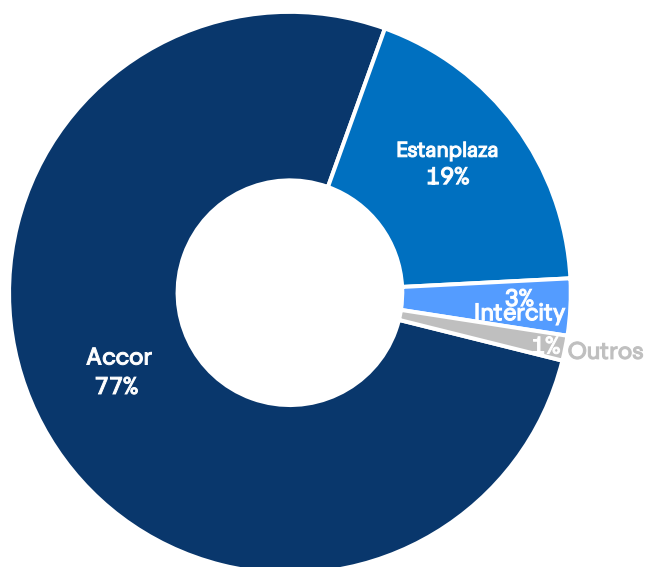
Quartos por Segmento



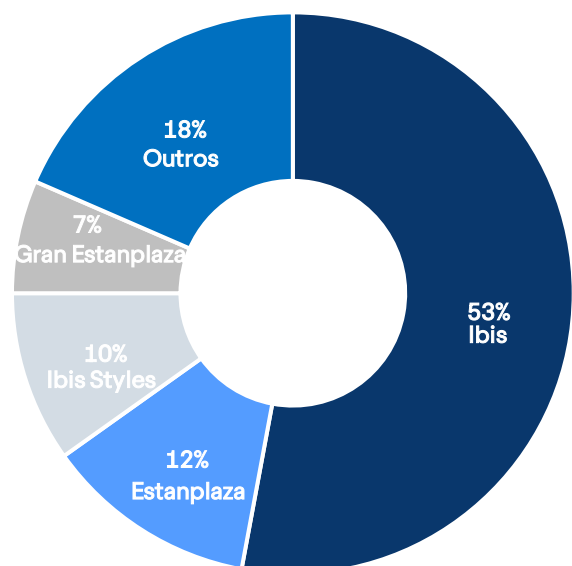
Quartos por Região



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 Inside 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	49	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	16	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	8	Faça sua reserva!
Ibis Budget Paulista	5	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Paulista	3	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.

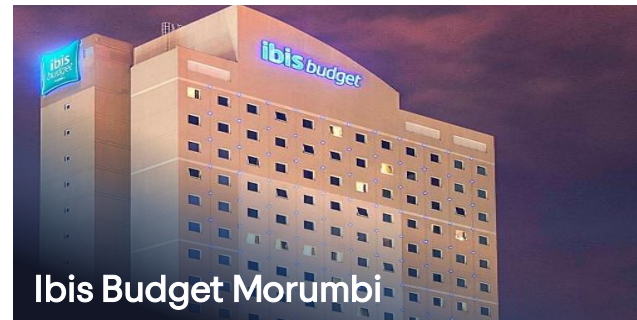
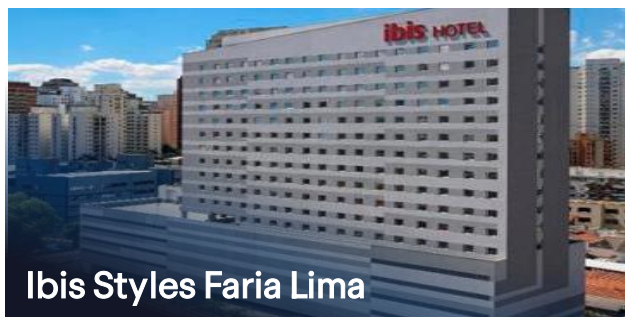
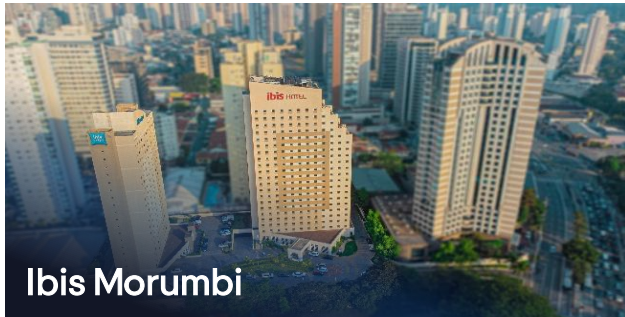
É válido salientar que a pandemia da COVID-19 afetou drasticamente o setor hoteleiro e, consequentemente o valor das unidades, no entanto, tem-se notado uma recuperação de desempenho dos hotéis, bem como o benefício do PERSE (isenção do PIS/COFINS e IRPJ/CSLL), válido desde abril/2022 que possibilitou 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.

Janeiro de 2026:

28/01/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Portfólio Galeria





Estanplaza Funchal



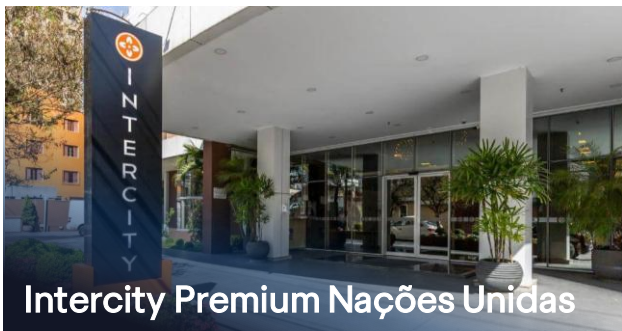
Estanplaza Ibirapuera



Ibis Budget Jardins



Inside São Paulo Iguatemi



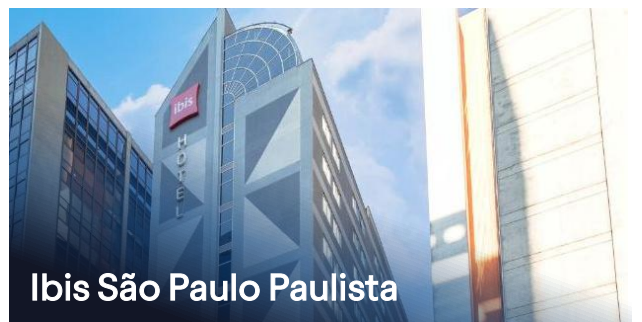
Intercity Premium Nações Unidas



Ibis Budget Paulista



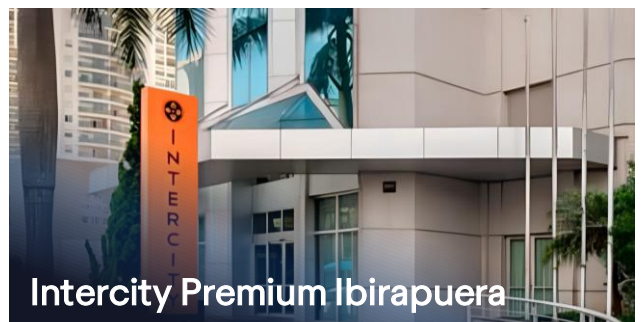
Estanplaza Nações Unidas



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, 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.

