

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Maio 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 março, a retomada da demanda corporativa e a relevância do calendário de feiras, congressos e eventos voltaram a ficar evidentes em São Paulo. A carteira do Fundo apresentou desempenho robusto, impulsionado por um ambiente mais aquecido nos principais centros de convenções, com destaque para Expo Revestir, ERP Summit e ABRIN, além de eventos de entretenimento como o Lollapalooza e os shows do AC/DC.

Em abril, o mês foi impactado pelos feriados prolongados (Páscoa e Tiradentes), que tradicionalmente reduzem a tração da demanda corporativa. Ainda assim, o calendário de feiras e eventos corporativos ajudou a amortecer parte desse efeito, com destaque para FEICON, Intermodal South America e WTM Latin America, e o desempenho da praça ficou em linha com o esperado.

Em maio de 2026, o cenário foi favorecido pela sazonalidade usual da cidade, tipicamente mais aderente à agenda corporativa, além de um calendário relevante de eventos. Para os ativos da carteira, os principais destaques foram APAS e Hospitalar, além de outros eventos na cidade, como FISPAL e Interconnected, sustentando um mês de bom desempenho para a carteira.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 395,1 milhões

COTA MERCADO
R\$ 136,80 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,75%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 430,9 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 149,20 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
10,77%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
33.476

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

Em maio de 2026, o ambiente macroeconômico doméstico foi marcado pelo turbulento cenário eleitoral e por sinais de maior adversidade para a condução da política monetária. Ao longo do mês, houve enfraquecimento do desempenho do senador Flávio Bolsonaro nas pesquisas, tanto em cenários de primeiro quanto de segundo turno, ampliando a vantagem de Lula e elevando também sua rejeição em alguns levantamentos.

No campo econômico, a leitura do IPCA-15 trouxe composição mais desfavorável do que o esperado, com pressões disseminadas e piora qualitativa, especialmente em bens industriais e alimentação, enquanto o Boletim Focus confirmou a deterioração das expectativas inflacionárias, com a mediana do IPCA de 2026 acima de 5,00% e piora também em horizontes mais longos. Ao mesmo tempo, os dados de atividade divulgados no mês, reforçaram o cenário de reaceleração da economia no primeiro semestre de 2026, puxado principalmente pelo consumo.

Nesse contexto, o Real chegou a se apreciar para níveis R\$ 4,90 por dólar na primeira quinzena, mas devolveu parte do movimento na segunda metade do mês, voltando ao patamar de R\$5,00 por dólar. Diante desse quadro, e em meio à continuidade da guerra entre Irã e Israel, o governo federal anunciou novas medidas, incluindo subsídio temporário à gasolina, o programa “Desenrola 2.0”, novas linhas de crédito e a eliminação do imposto federal sobre importações de pequenos valores.

No cenário internacional, maio foi marcado por elevada volatilidade associada ao conflito no Oriente Médio e à continuidade das restrições severas no Estreito de Ormuz, já em seu quarto mês. As perdas acumuladas de oferta dos produtores do Golfo desde o início do conflito já superam 1 bilhão de barris, configurando um choque de oferta de grande magnitude.

Nesse ambiente, o preço do petróleo oscilou entre US\$ 95 e US\$ 115 ao longo do mês, encerrando maio próximo de US\$ 93 diante de notícias de possível avanço nas negociações. Nos Estados Unidos, os dados de inflação mostraram aceleração do PCE para 3,8% a/a. Já o mercado de trabalho sinalizou estabilização, com criação de 115 mil postos em abril, desemprego estável em 4,3% e desaceleração dos salários.

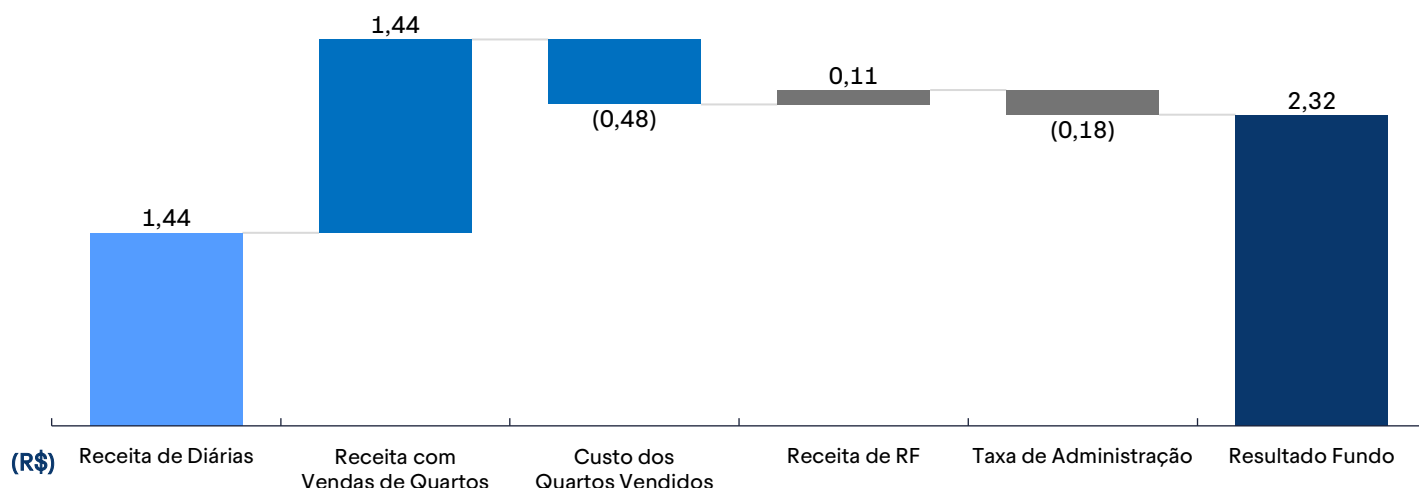
A conjuntura de inflação acima da meta, atividade resiliente e choque de oferta ainda não resolvido elevou a complexidade do balanço de riscos para o Fed, reduziu o espaço para flexibilização monetária no curto prazo e levou o mercado a retirar a precificação de cortes, que passou a atribuir cerca de 38% de probabilidade de alta de juros ainda em 2026.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

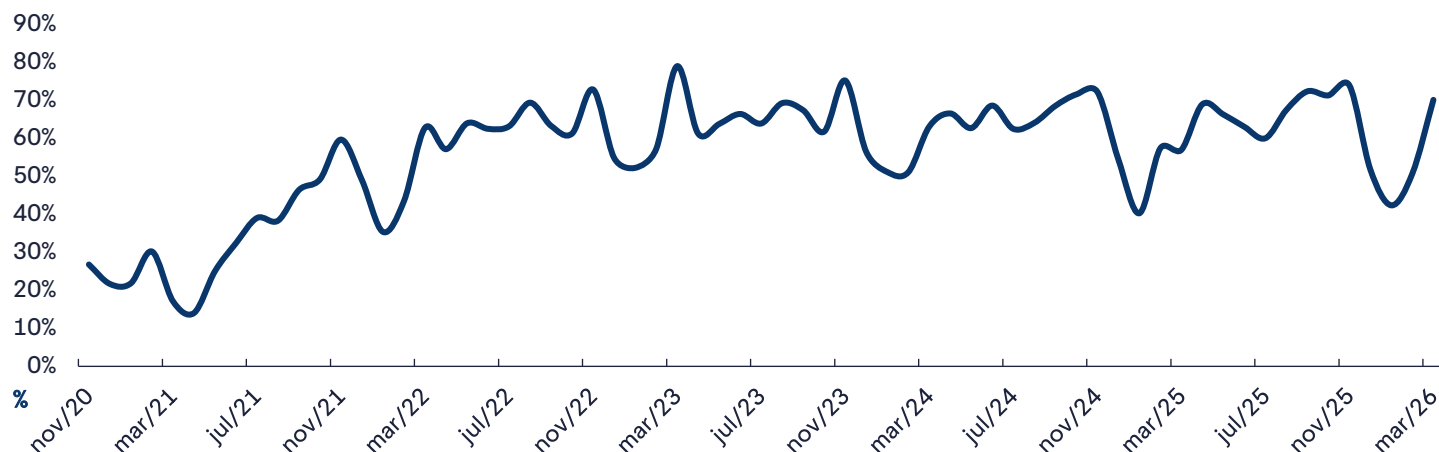
	Fevereiro		Março		Abril		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	4.192	1,45	5.530	1,91	7.230	2,50	26.175	9,06
Receita de diárias	1.252	0,43	1.798	0,62	4.160	1,44	13.119	4,54
Lucro com vendas de quartos	2.669	0,92	3.543	1,23	2.765	0,96	12.008	4,16
Receita de renda fixa	271	0,09	189	0,07	305	0,11	1.048	0,36
Total Despesas	(649)	(0,22)	(921)	(0,32)	(530)	(0,18)	(2.822)	(0,98)
Resultado Fundo	3.543	1,23	4.609	1,60	6.700	2,32	23.353	8,09
Distribuição de dividendos*		1,20		1,20		1,20		4,60

Composição do Resultado por Cota

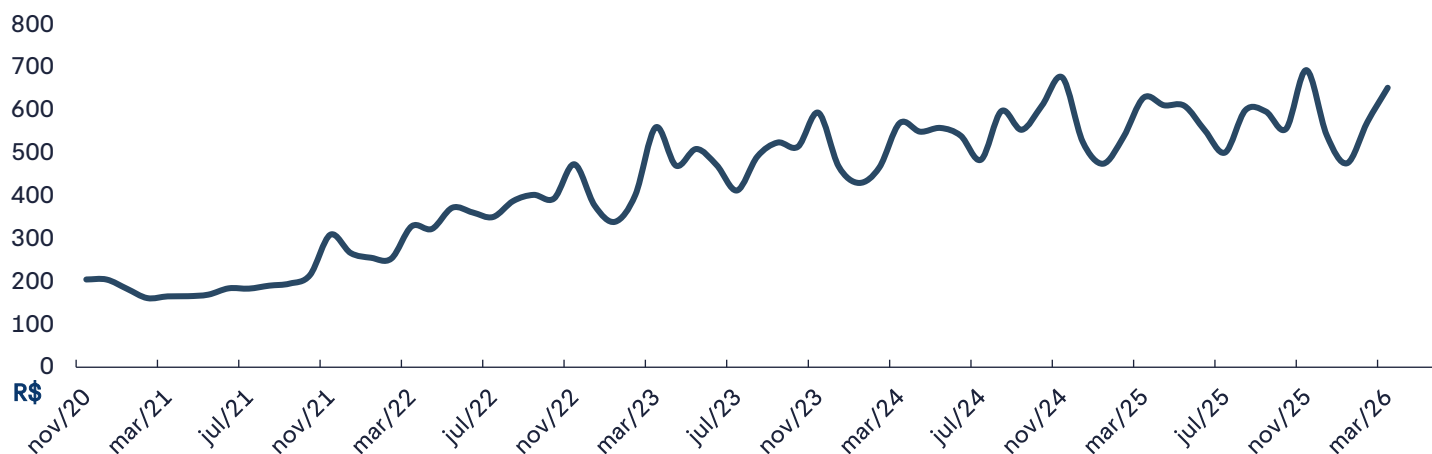


Durante o mês de abril, 7 unidades hoteleiras foram vendidas, sendo quatro unidades do Intercity Paulista, duas unidades do Blue Tree Faria Lima e uma unidade do Ibis Morumbi, gerando uma receita de venda de R\$ 2.784.320,57 que, após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 2.635.737,60 ou R\$ 0,9126 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 624 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou maio/2026 operando 724 unidades hoteleiras em 17 hotéis. Gostaríamos de ressaltar que encerramos nossas unidades no Blue Tree Faria Lima. Dessa forma, não acompanhamos mais o empreendimento.

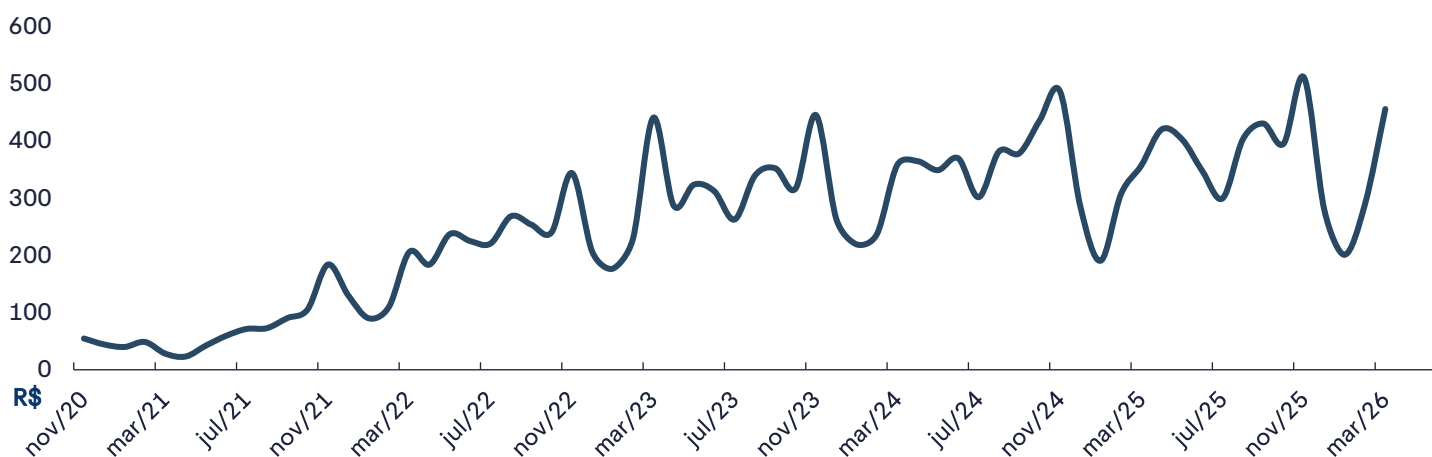
Taxa de Ocupação



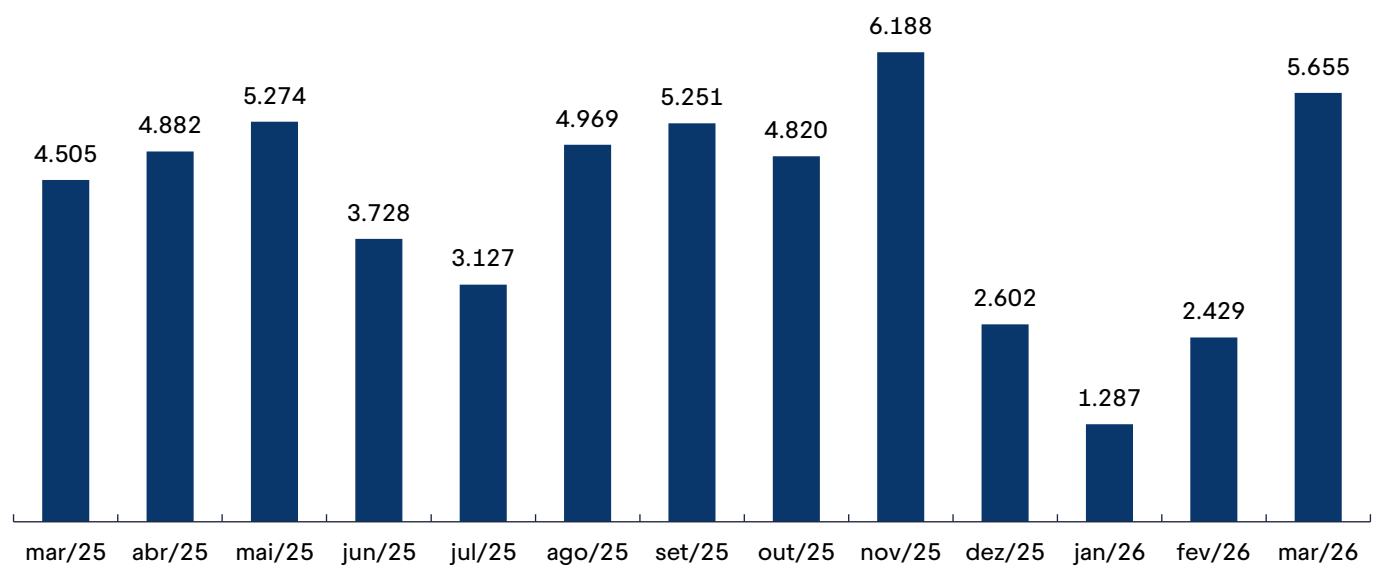
Diária Média



RevPAR



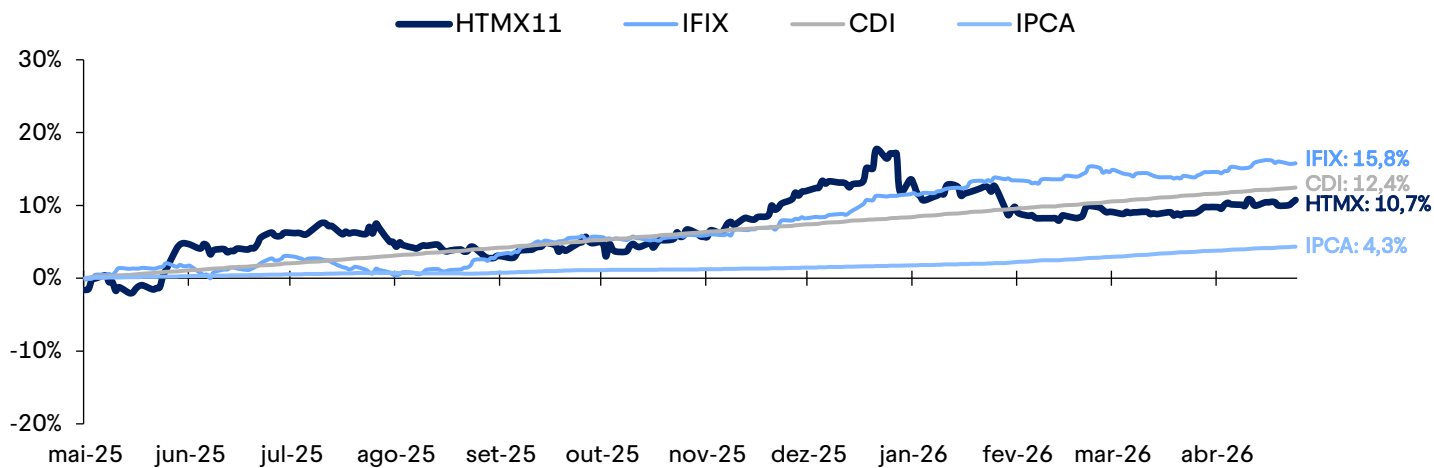
Distribuição por Quarto



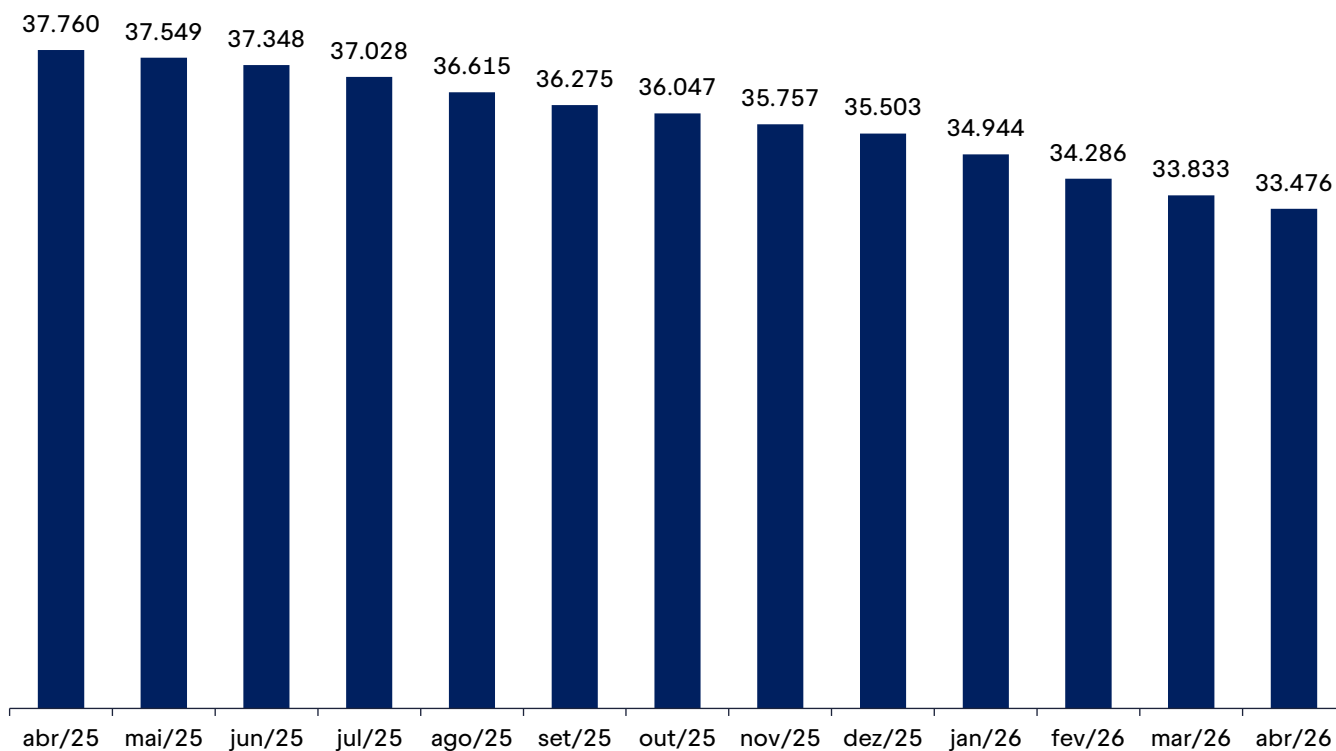
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de abril de 2026, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de março de 2026, foi de R\$ 5.655 por apartamento, um aumento de 26% em relação a março de 2025 (R\$ 5.655 em 2026 vs. R\$ 4.505 em 2025), em função, principalmente dos eventos que ocorreram e a volta da demanda corporativa, além do ano de 2025 contar com o feriado de carnaval tardio em março.

Em março de 2026, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho superior ao realizado no mesmo período em 2025, uma vez que o mês contou com grandes eventos, como o Lollapalooza e os shows da banda AC/DC, os quais corroboraram para a demanda hoteleira na cidade. A taxa de ocupação foi de 70%, um aumento de 23 p.p. em relação ao mesmo mês no ano anterior (70% em 2026 vs 57% em 2025). A diária média realizada foi 4% superior a apresentada em 2025, encerrando o período em R\$ 652. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$456, um aumento de 27% em relação aos R\$ 357 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.

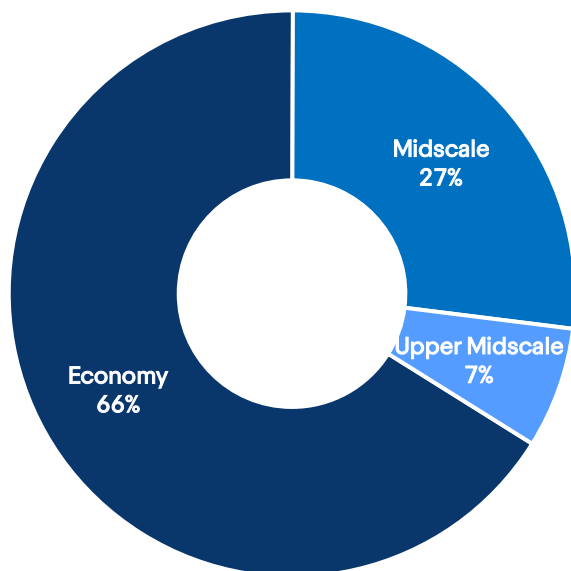
Rentabilidade



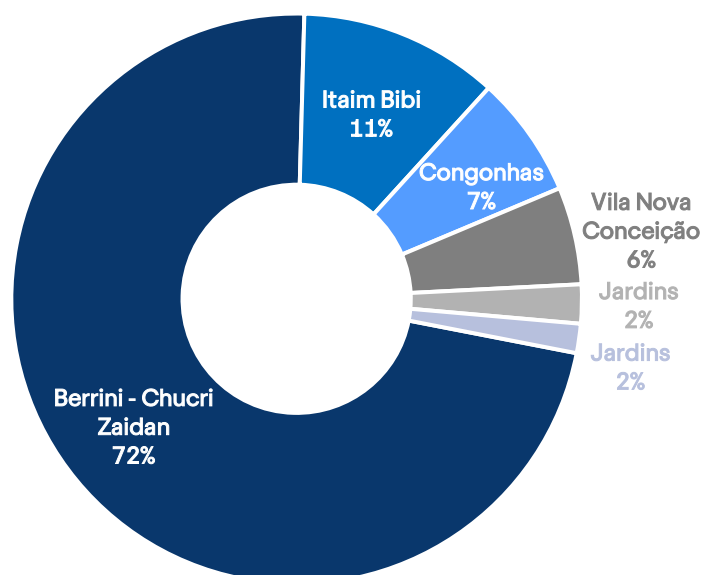
Base de Cotistas



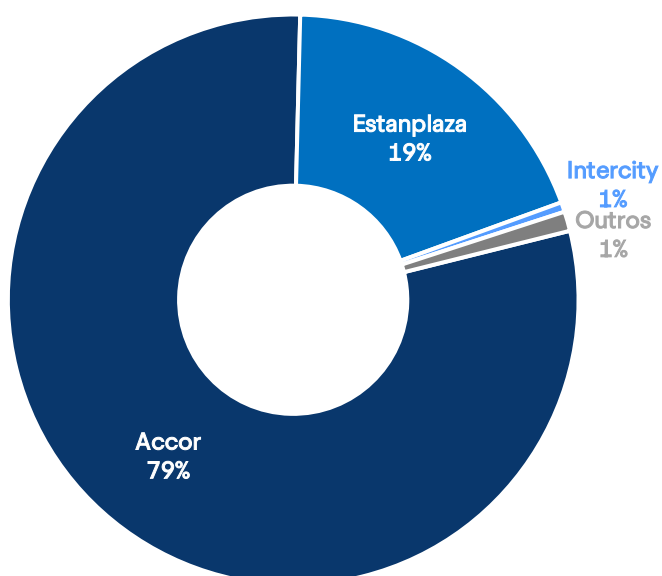
Quartos por Segmento



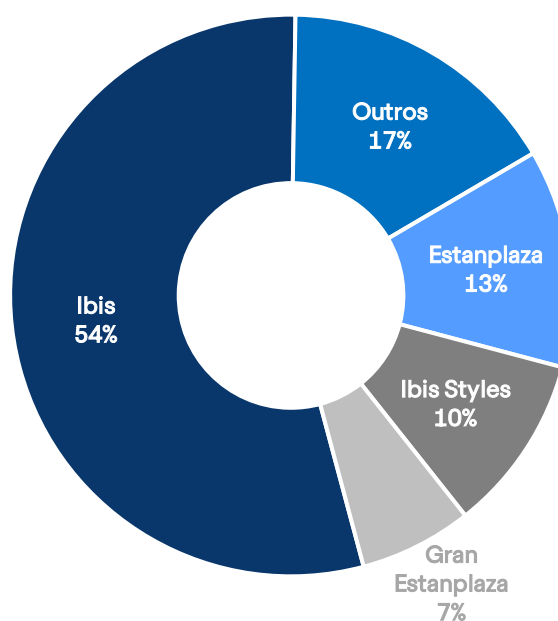
Quartos por Região



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 Ininside 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	273	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	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	8	Faça sua reserva!
Ibis Budget Paulista	1	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	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.

Maio de 2026:

30/04/2026 – Relatório Gerencial

Acesse

07/05/2026 – Assembleia Geral

Acesse

12/05/2026 – Regulamento

Acesse

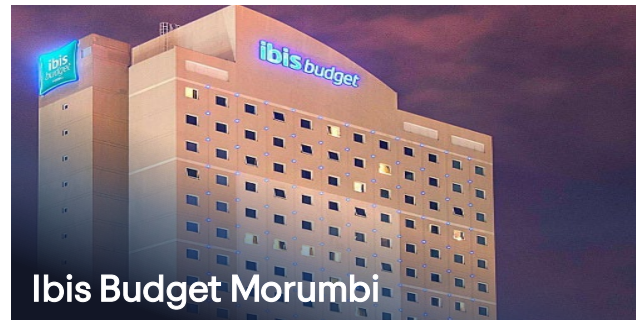
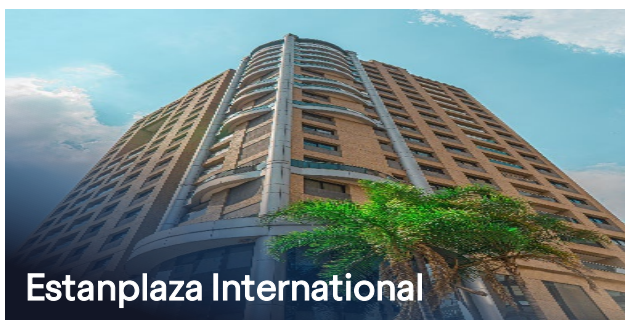
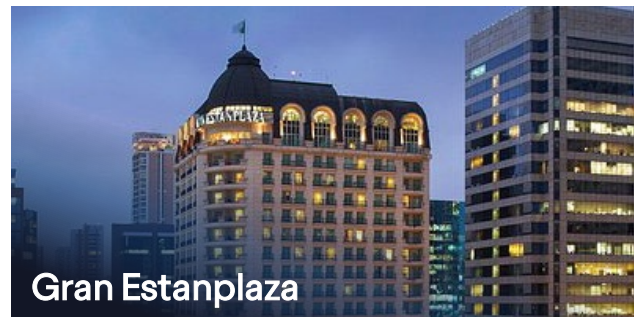
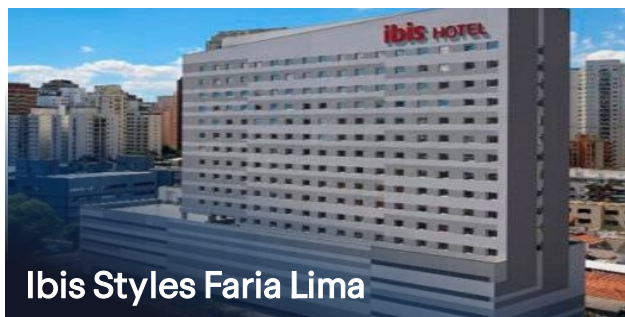
15/05/2026 – Informe Trimestral Estruturado

Acesse

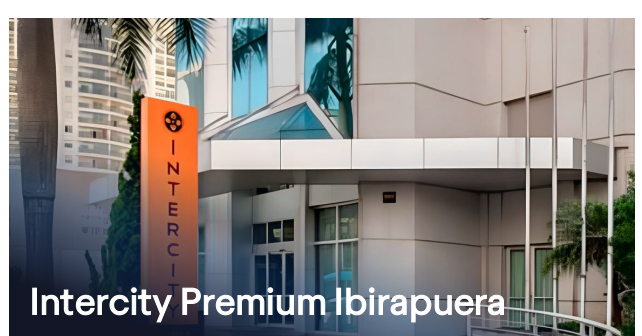
15/05/2026 – Informe Mensal Estruturado

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.

