

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Junho 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 abril, o setor foi impactado pelos feriados prolongados de Páscoa e Tiradentes, que impactaram negativamente a demanda corporativa. Eventos como Feicon e Intermodal South America contribuíram para amenizar parte desses efeitos.

Em maio, 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 junho, 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.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 383,5 milhões

COTA MERCADO
R\$ 132,80 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,85%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 430,8 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 149,17 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
10,55%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
33.089

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No cenário internacional, junho foi marcado pelo acordo firmado entre Estados Unidos e Irã, que ajudou a manter a trégua no conflito e permitiu a reabertura do Estreito de Ormuz. Com isso, o transporte de petróleo pela região voltou a crescer, embora ainda abaixo do nível anterior ao conflito. Esse movimento reduziu parte da alta recente do petróleo, mas os preços ainda seguem acima dos níveis observados no início do ano, diante das incertezas sobre a implementação do acordo e do risco de nova piora no quadro.

Nos Estados Unidos, a inflação continuou elevada em maio, com o PCE em 4,1% em 12 meses, ainda com pressão em vários grupos de serviços. Ao mesmo tempo, o mercado de trabalho mostrou força, com criação de 172 mil vagas e taxa de desemprego estável em 4,3%. Nesse ambiente, o banco central americano manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% em junho, mas passou uma sinalização mais dura para os próximos meses, reforçando o foco no controle da inflação e aumentando a possibilidade de novas altas de juros no segundo semestre.

No Brasil, junho seguiu desafiador para a condução dos juros. A atividade econômica continuou resistente, embora em ritmo menor do que no começo do ano, com indústria, serviços e mercado de trabalho ainda mostrando força. A inflação também permaneceu acima do nível desejado. O IPCA-15 de junho veio abaixo da mediana de mercado, mas a inflação acumulada em 12 meses subiu para 4,80%. Houve melhora pontual em partes do índice, mas itens ligados a bens e serviços continuaram pressionados.

O câmbio também passou a representar um ponto de atenção maior. A projeção para o dólar no fim de 2026 foi revisada de R\$4,90 para R\$5,40. Essa mudança está ligada a um cenário externo menos favorável, com juros mais altos nos Estados Unidos e menor espaço para valorização de moedas de países emergentes. Com o dólar mais alto, parte da pressão pode aparecer em produtos importados, insumos e preços no atacado, dificultando uma queda mais rápida da inflação no Brasil.

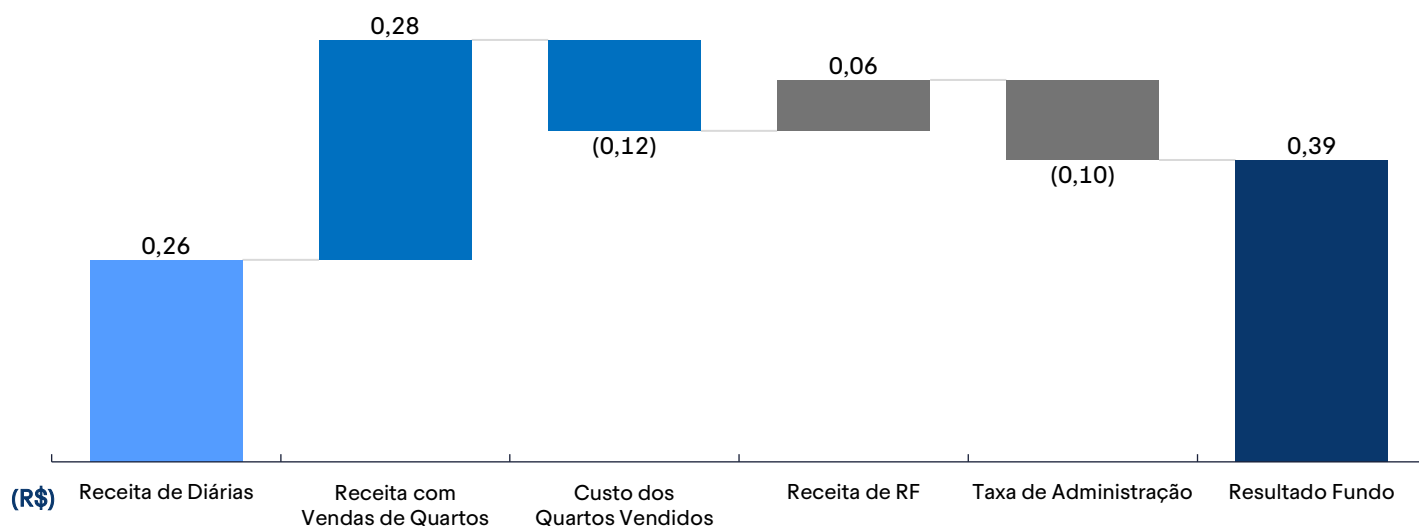
Além disso, o cenário à frente ficou mais difícil, com risco de pressão maior sobre alimentos, custos de trabalho e câmbio. As expectativas de inflação continuaram subindo ao longo do mês, especialmente nos prazos mais relevantes para a política monetária. No Focus, a mediana para 2027 subiu para 4,2%, enquanto a de 2028 avançou para 3,7%. Diante desse quadro, a leitura base passou a ser de fim do ciclo de queda da Selic, com manutenção da taxa em 14,25% até o fim do ano.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

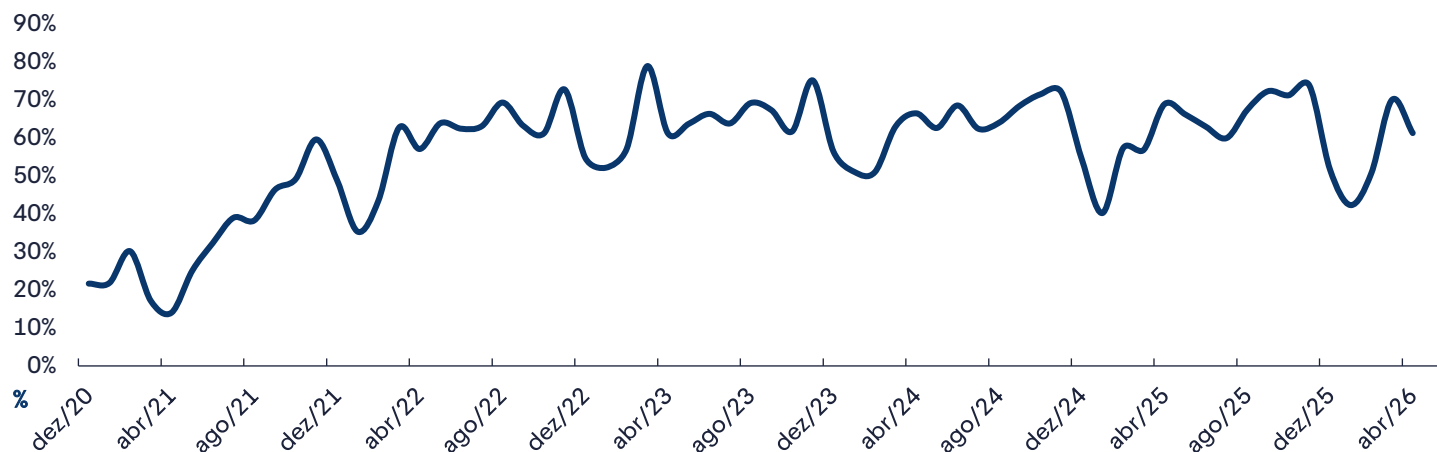
	Março		Abril		Maio		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	5.530	1,91	7.230	2,50	2.346	0,81	28.521	9,88
Receita de diárias	1.798	0,62	4.160	1,44	1.241	0,43	14.360	4,97
Lucro com vendas de quartos	3.543	1,23	2.765	0,96	793	0,27	12.801	4,43
Receita de renda fixa	189	0,07	305	0,11	312	0,11	1.360	0,47
Total Despesas	(921)	(0,32)	(530)	(0,18)	(491)	(0,17)	(3.313)	(1,15)
Resultado Fundo	4.609	1,60	6.700	2,32	1.855	0,64	25.208	8,73
Distribuição de dividendos*		1,20		1,20		1,20		5,80

Composição do Resultado por Cota

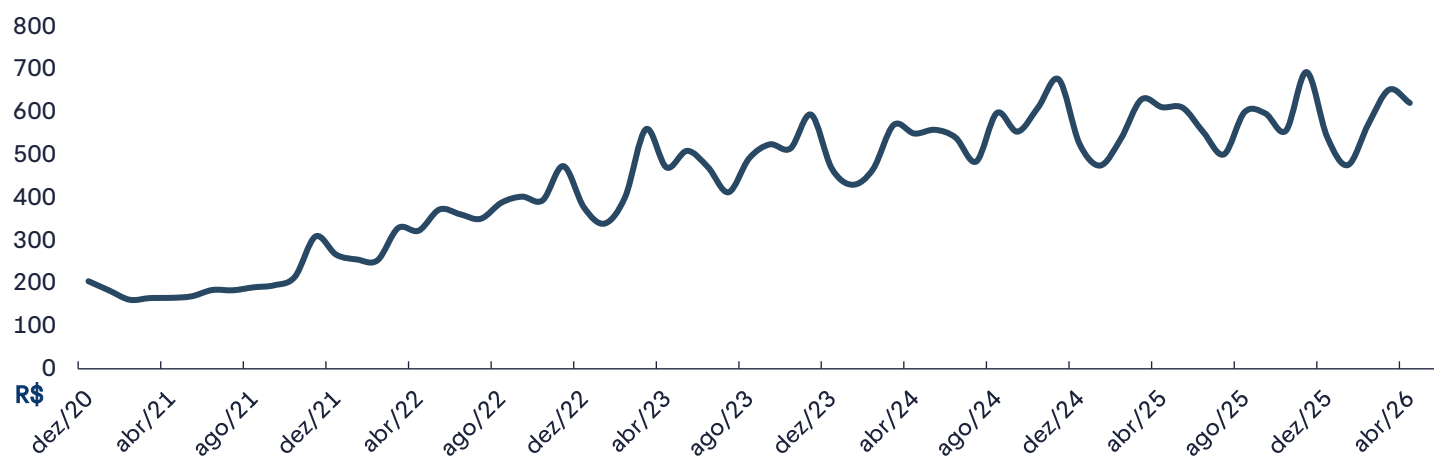


Durante o mês de maio/26, 2 unidades hoteleiras foram vendidas, sendo uma do Innside Iguatemi e outra do Ibis Morumbi, gerando uma receita de venda de R\$ 782.729,78 que, após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 722.696,78 ou R\$ 0,2502 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 626 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou junho/2026 operando 722 unidades hoteleiras em 17 hotéis.

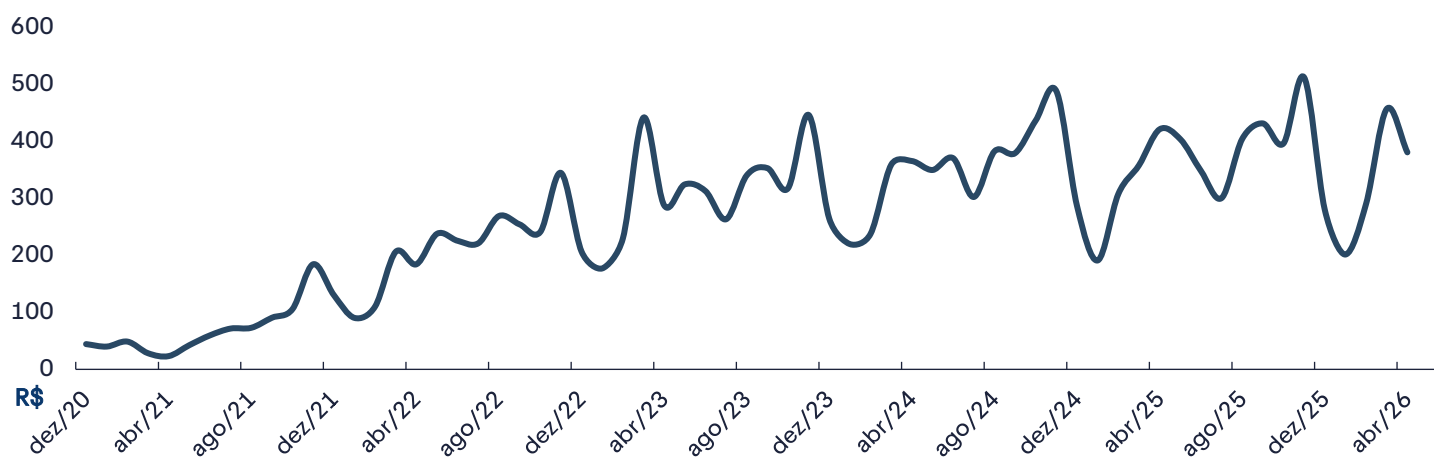
Taxa de Ocupação



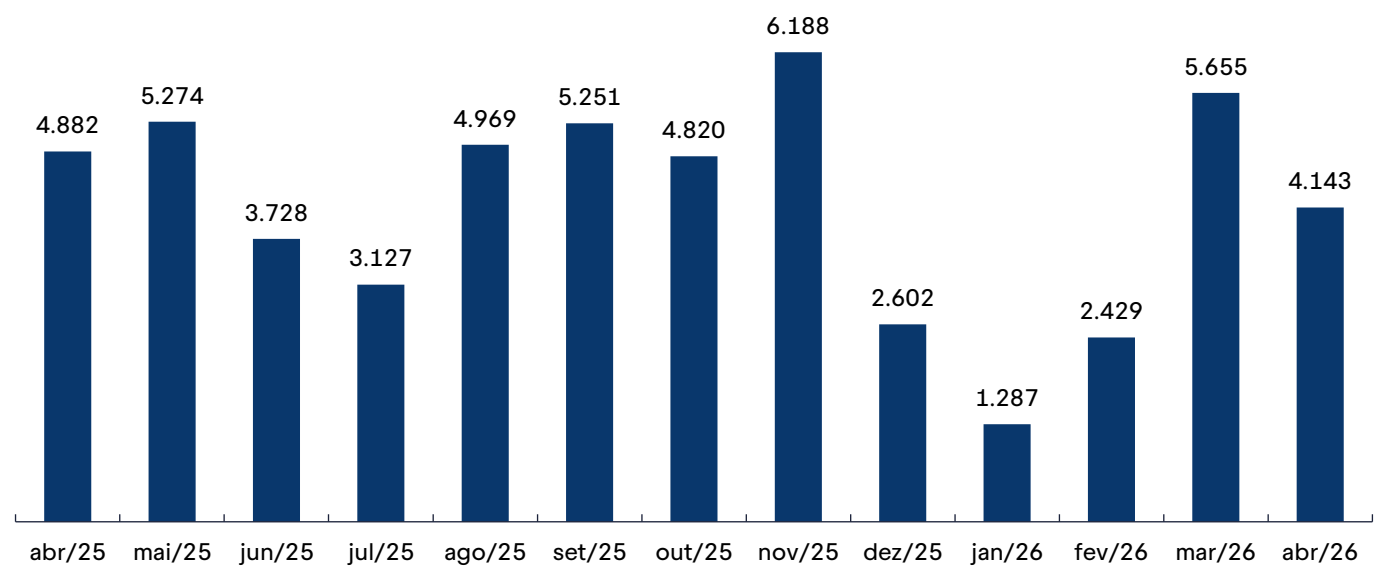
Diária Média



RevPAR



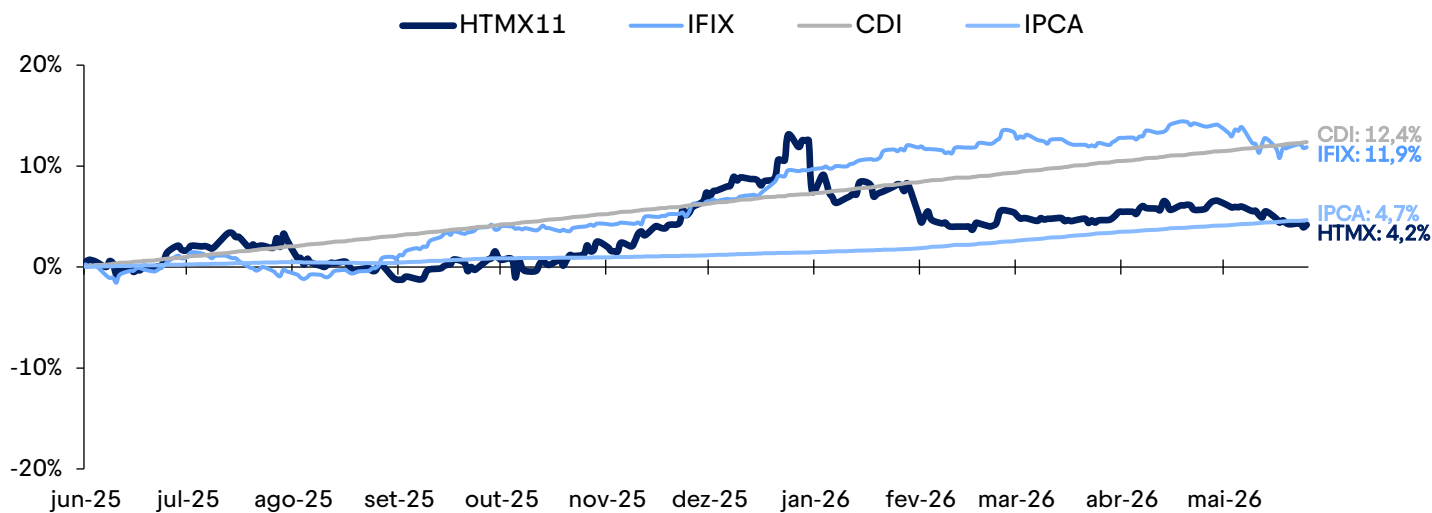
Distribuição por Quarto



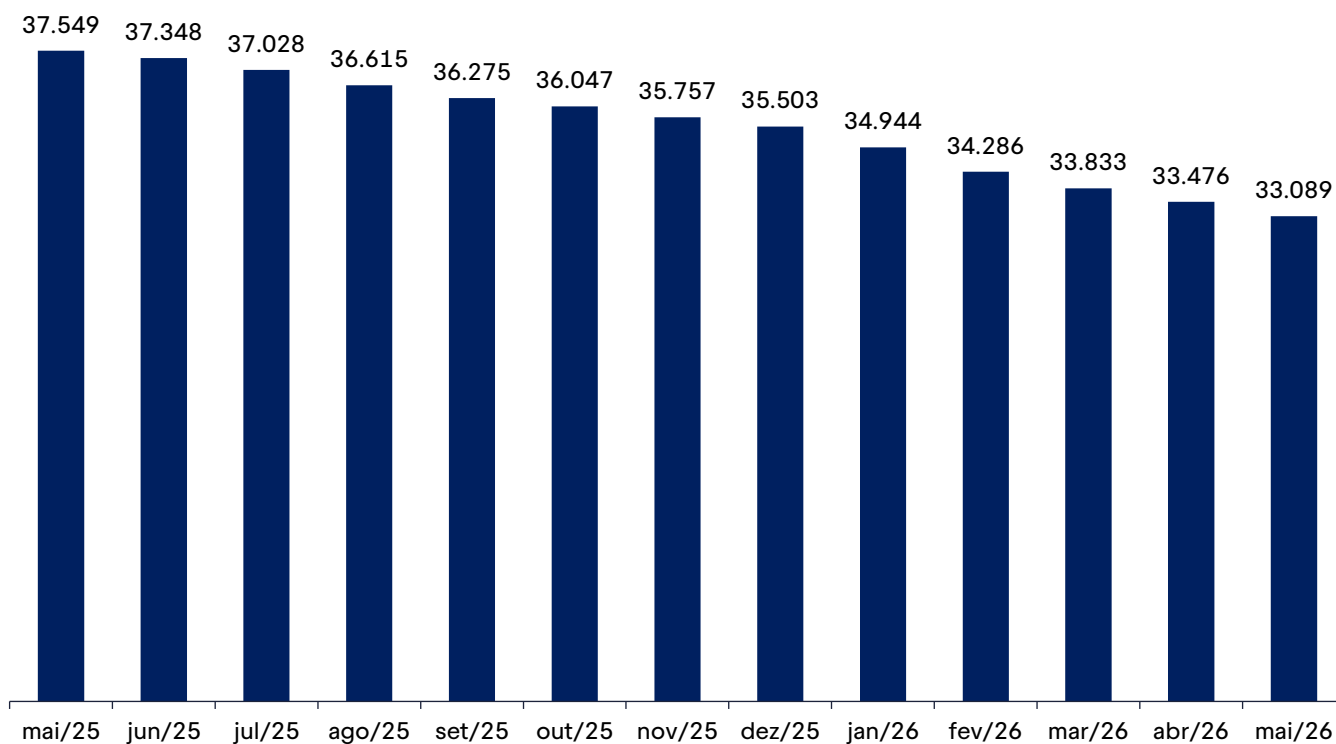
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de maio de 2026, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de abril de 2026, foi de R\$ 4.143 por apartamento, uma queda de 15% em relação a abril de 2025 (R\$ 4.882 em 2026 vs. R\$ 4.882 em 2025), em função, principalmente dos feriados prolongados de Páscoa e Tiradentes, que retraem a demanda corporativa.

Em abril de 2026, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho inferior ao observado no mesmo período de 2025, refletindo os efeitos dos feriados prolongados sobre a demanda hoteleira na cidade de São Paulo. Ainda assim, o mês contou com a realização de importantes eventos corporativos, como as feiras Feicon e Intermodal South America, que contribuíram para mitigar uma retração ainda maior da demanda corporativa. Dessa forma, a taxa de ocupação registrada no período foi de 61%, uma queda de 8 p.p. em relação ao mesmo mês no ano anterior (61% em 2026 vs 69% em 2025). A diária média realizada foi 2% superior a apresentada em 2025, encerrando o período em R\$ 621. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$380, uma queda de 9% em relação aos R\$ 420 registrados no mesmo período do ano anterior, refletindo justamente a queda da demanda durante o mês. 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.

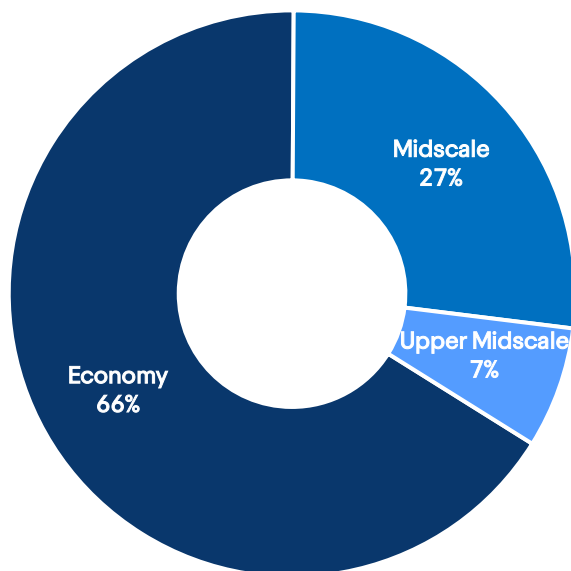
Rentabilidade



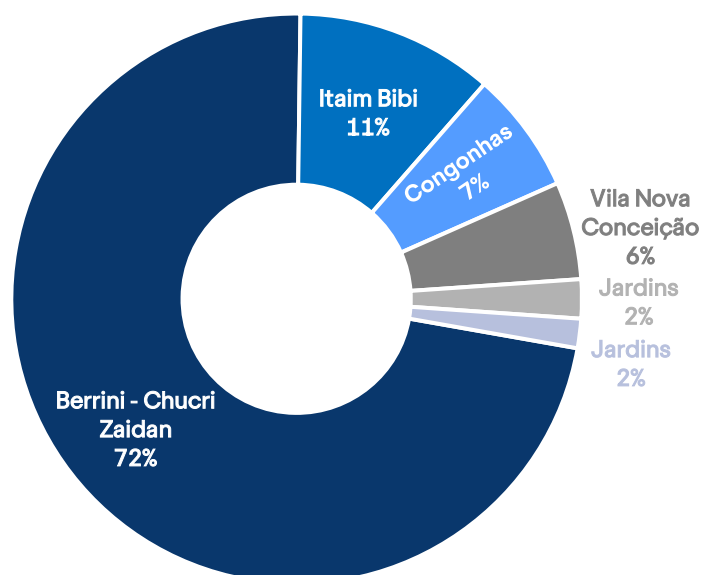
Base de Cotistas



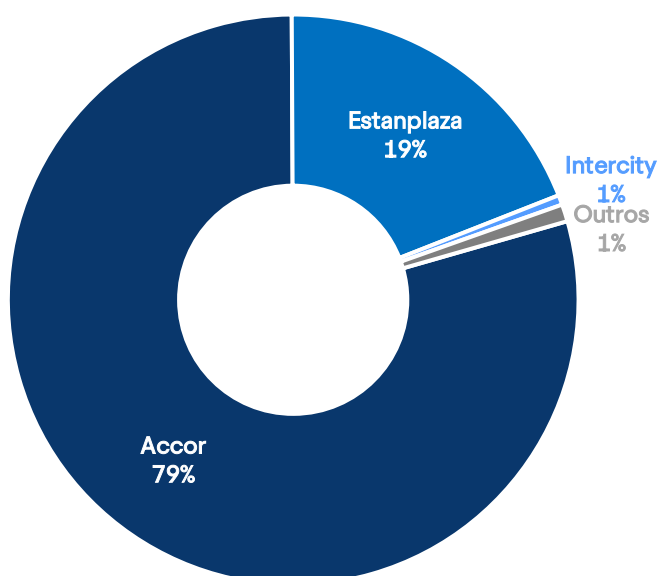
Quartos por Segmento



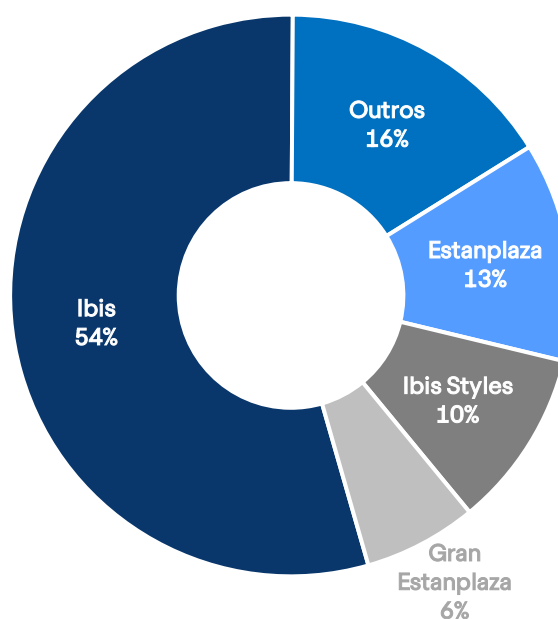
Quartos por Região



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	272	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	7	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.

Junho de 2026:

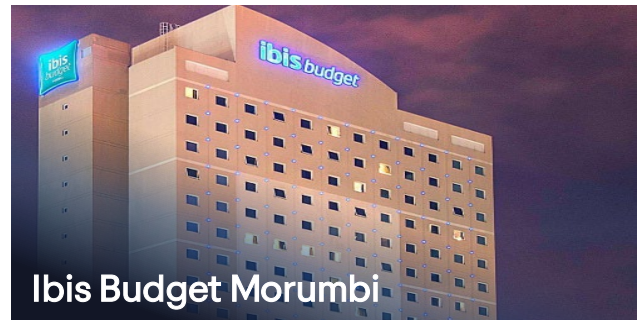
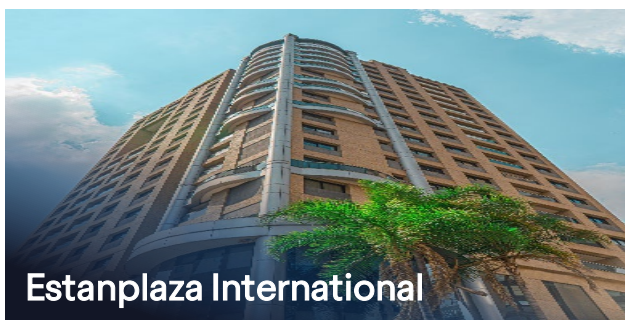
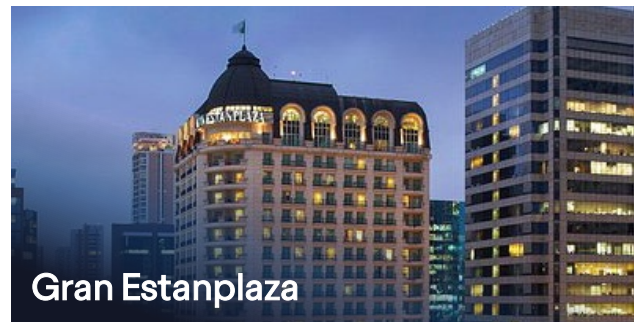
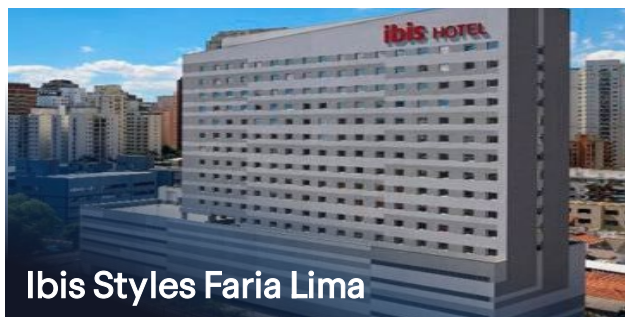
29/05/2026 – Rendimento e Amortizações

Acesse

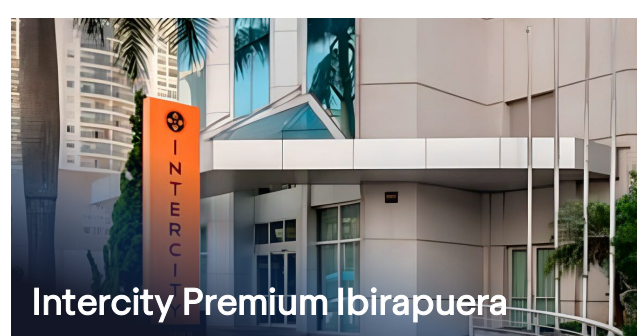
15/06/2026 – Informe Mensal Estruturado

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.

