

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Setembro 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 julho, o mês apresentou desempenho mais fraco, impactado pelos efeitos associados à Copa do Mundo, que desacelerou a demanda corporativa. Apesar da realização de eventos relevantes, 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 contou com feiras e convenções relevantes, como Latam Wire + Steel, SET Expo, Febraban Tech e Intersolar, contribuindo para um cenário mais favorável para os ativos da carteira.

Em setembro, a atividade foi sustentada pela realização da Bienal do Livro, Equipotel, Intralog, Expolux, SP Boat Show e Beauty Fair. Ainda assim, o mês apresentou ritmo um pouco mais fraco, especialmente no encerramento do período, quando houve menor volume de eventos corporativos em função da época de eleições.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 395,6 milhões

COTA MERCADO
R\$ 136,98 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
13,89%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 428,1 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 148,23 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
12,37%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
33.181

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No cenário internacional, setembro marcou a retomada do ciclo de alta de juros nos Estados Unidos. O Fed elevou a taxa em 0,25%, para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, diante da atividade resiliente, da inflação persistentemente acima da meta e de condições financeiras ainda frouxas. A economia americana mantém demanda doméstica forte e mercado de trabalho em pleno emprego. A terceira leitura do PIB revisou o crescimento do 2T26 de 1,48% para 2,22% em termos anualizados, sobretudo em razão do investimento. As revisões positivas da renda e da taxa de poupança reforçam os fundamentos para a continuidade da expansão, sustentada pelos investimentos em tecnologia. No mercado de trabalho, agosto registrou recuperação na criação de vagas após a fraqueza de julho, tanto no payroll total quanto no setor privado. A taxa de desemprego permanece próxima de 4,1%, e os pedidos de seguro-desemprego não sinalizam aumento relevante das demissões.

A inflação permanece como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE avançou 0,25% em agosto, após 0,13% em julho, acumulando alta de 3,01% em 12 meses. A pressão voltou a se concentrar em serviços, com o supercore acelerando para 0,36% no mês, e segue disseminada entre os componentes. Soma-se a isso o choque de energia, especialmente no diesel, que eleva o risco de repasses ao longo das cadeias de produção e contribui para a abertura das curvas de juros globais. Nosso cenário-base contempla novas altas de 0,25% em dezembro e em março, levando a taxa terminal a 4,4%. Caso a inflação de setembro repita a dinâmica de agosto, o ciclo pode ser mais acelerado.

No cenário doméstico, a atividade segue em acomodação. Após crescimento de 0,5% no segundo trimestre, projetamos avanço de apenas 0,2% do PIB no terceiro, refletindo a perda de fôlego da indústria, do comércio e dos serviços. Mantemos a projeção de crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, em um contexto de juros ainda elevados, menor impulso fiscal e crédito mais restritivo. Os riscos seguem inclinados para baixo, dados o elevado endividamento das famílias, o maior comprometimento de renda e a inadimplência em níveis historicamente altos. Em contrapartida, a perspectiva para a inflação tornou-se menos favorável. Revisamos o IPCA de 2026 de 5,2% para 5,3%, em função da pior dinâmica dos combustíveis no curto prazo. Para 2027, a projeção passou de 4,4% para 4,8%, incorporando um reajuste de 15% da gasolina no primeiro trimestre e o efeito do aumento do Bolsa Família sobre a demanda. Com isso, a desaceleração da economia tende a contribuir menos para a desinflação.

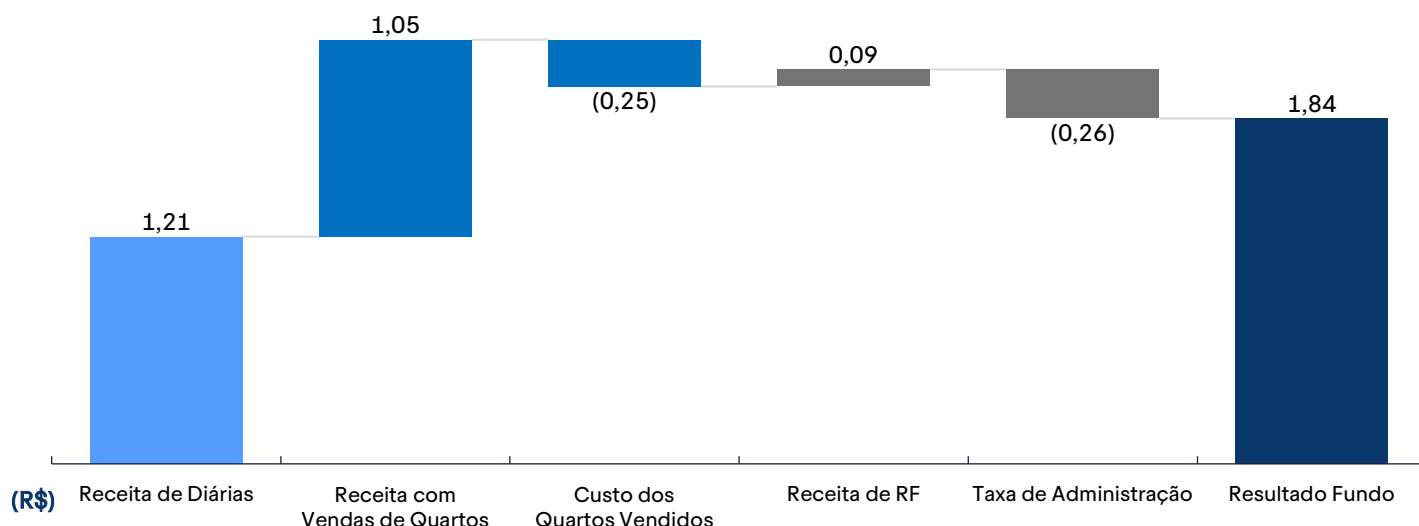
No campo fiscal, o governo anunciou reajuste do Bolsa Família, fim das bets, Desenrola 3.0 e subsídios aos combustíveis, com impacto estimado de R\$22 bilhões em 2026 e R\$56 bilhões em 2027. As medidas são compatíveis com o limite de gastos e com as metas fiscais, mas aumentam a rigidez do orçamento e ampliam o impulso fiscal de 2027. Projetamos déficit primário de 0,6% do PIB neste ano e de 0,2% no próximo, com a dívida bruta avançando para 83,3% e 87,6% do PIB, respectivamente. Nesse contexto, a alta da energia e dos juros longos globais torna o ambiente mais desafiador para economias emergentes com fragilidade fiscal. Ao mesmo tempo, choques como o El Niño, a possível mudança na escala 6x1 e a nova alta do petróleo podem pressionar as expectativas de inflação de longo prazo. A desalavancagem das famílias permanece como risco para a atividade em 2027, mas não justifica uma resposta antecipada do Copom. Dessa forma, esperamos a manutenção da Selic em 13,75% na próxima reunião e até o fim de 2026, com redução para 12,50% ao fim de 2027. Um resultado eleitoral acompanhado de valorização do real e de expectativas de inflação próximas dos patamares atuais ampliaria a possibilidade de novos cortes. Ainda assim, a indefinição sobre a política fiscal do próximo governo exige cautela.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

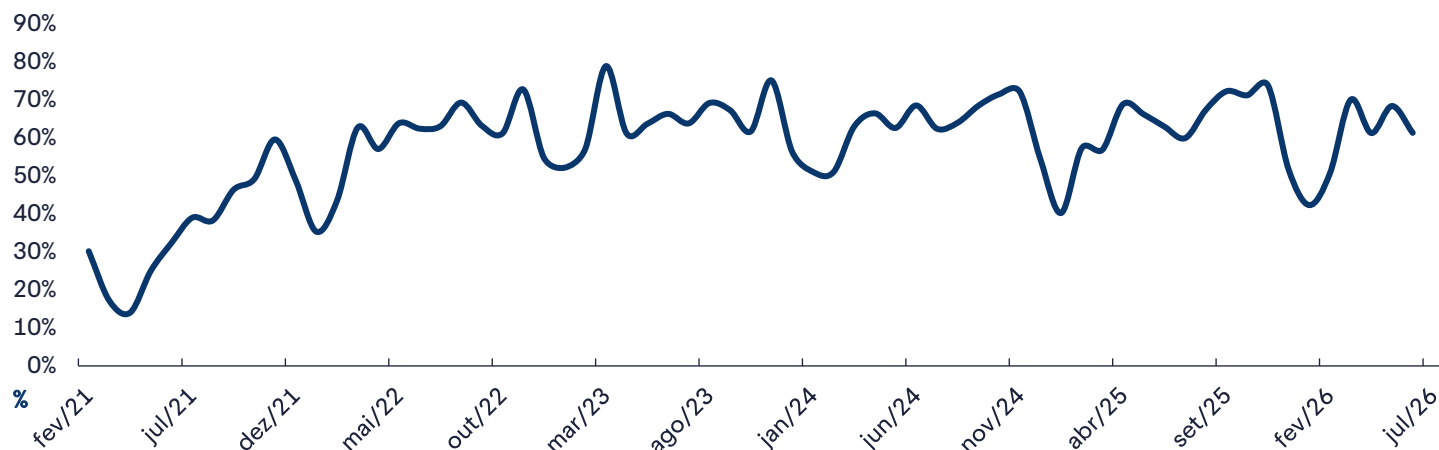
	Junho		Julho		Agosto		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	2.760	0,96	3.109	1,08	6.067	2,10	39.355	13,63
Receita de diárias	1.464	0,51	1.114	0,39	3.502	1,21	20.455	7,08
Lucro com vendas de quartos	970	0,34	1.687	0,58	2.298	0,80	17.739	6,14
Receita de renda fixa	326	0,11	308	0,11	267	0,09	1.161	0,40
Total Despesas	(376)	(0,13)	(733)	(0,25)	(745)	(0,26)	-5.167	(1,79)
Resultado Fundo	2.384	0,83	2.376	0,82	5.322	1,84	34.188	11,84
Distribuição de dividendos*		1,20		1,20		1,20		11,15

Composição do Resultado por Cota

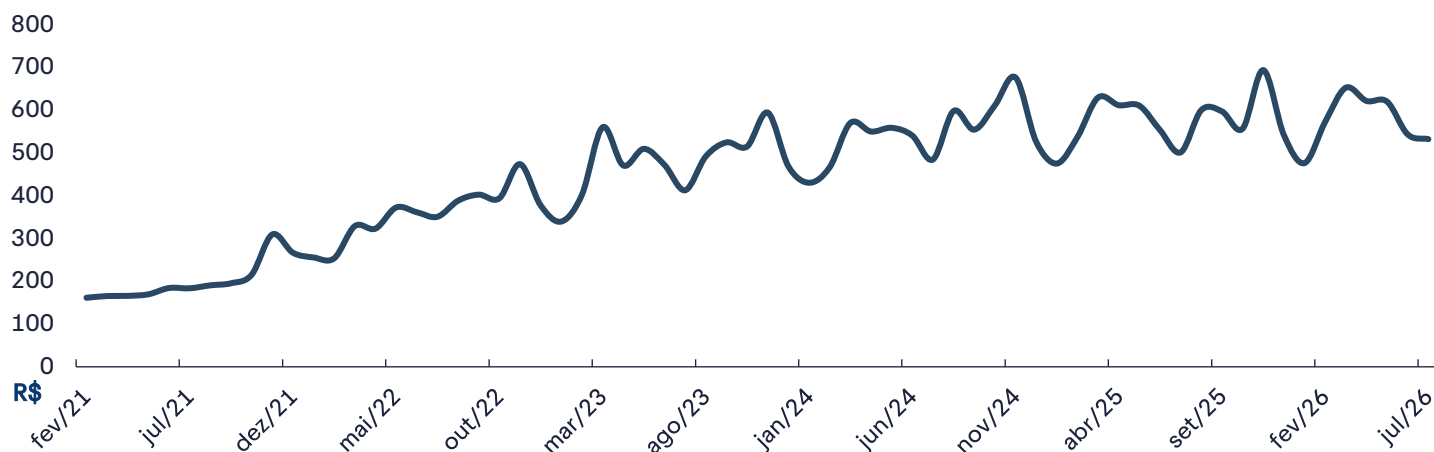


Durante o mês de agosto/26, 6 unidades hoteleiras foram vendidas, sendo uma do Intercity Ibirapuera, 2 do Inside Iguatemi, 1 do Ibis Budget Paulista, 1 do Estanzapla International e 1 do Ibis Styles Faria Lima, gerando uma receita de venda de R\$ 2.298.090,07 que, após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 2.042.358,28 ou R\$ 0,7072 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 642 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou setembro/2026 operando 706 unidades hoteleiras em 15 hotéis. Nesse mês, vendemos as últimas unidade do Intercity Premium Ibirapuera e do Ibis Budget Paulista de nossa carteira. Dessa forma, encerramos nossa atuação nesses empreendimentos.

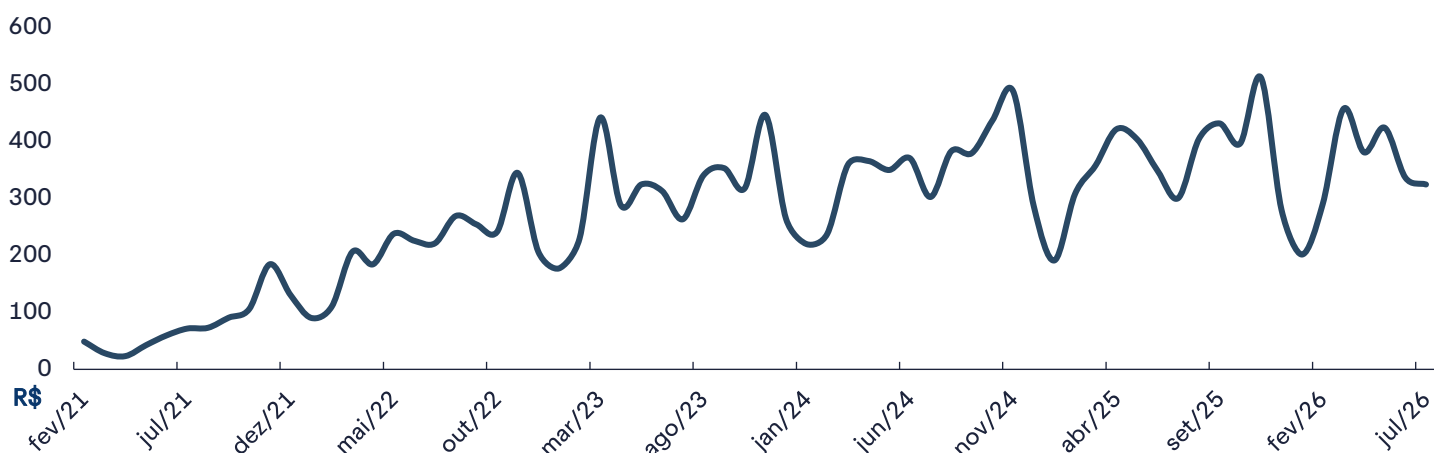
Taxa de Ocupação



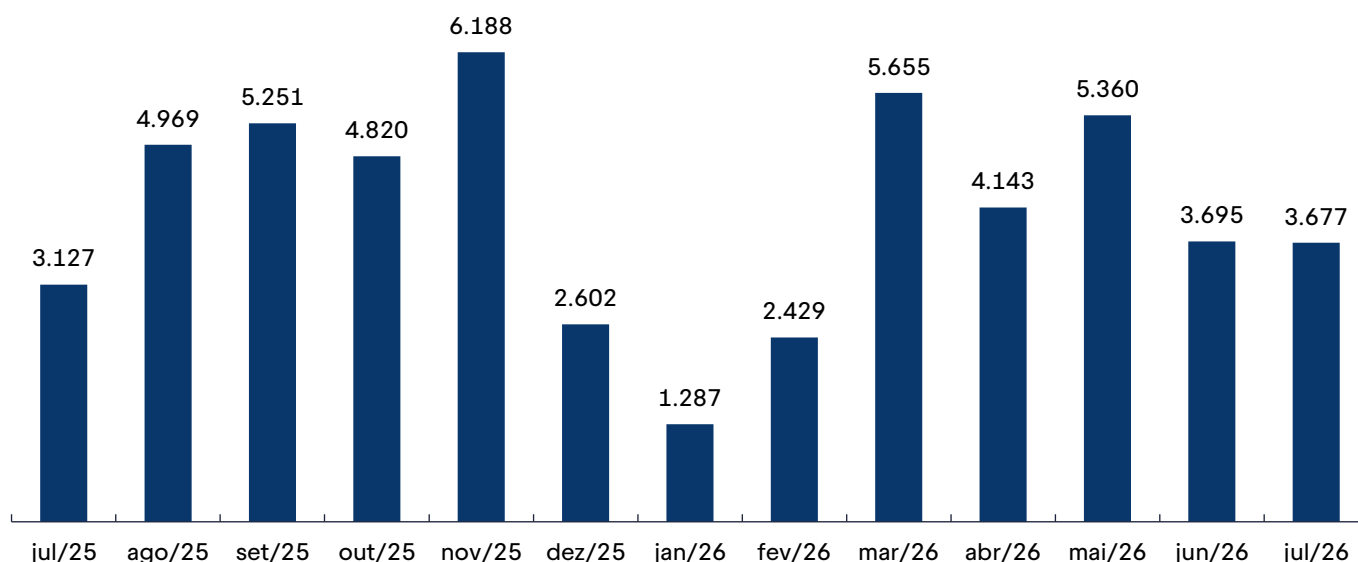
Diária Média



RevPAR



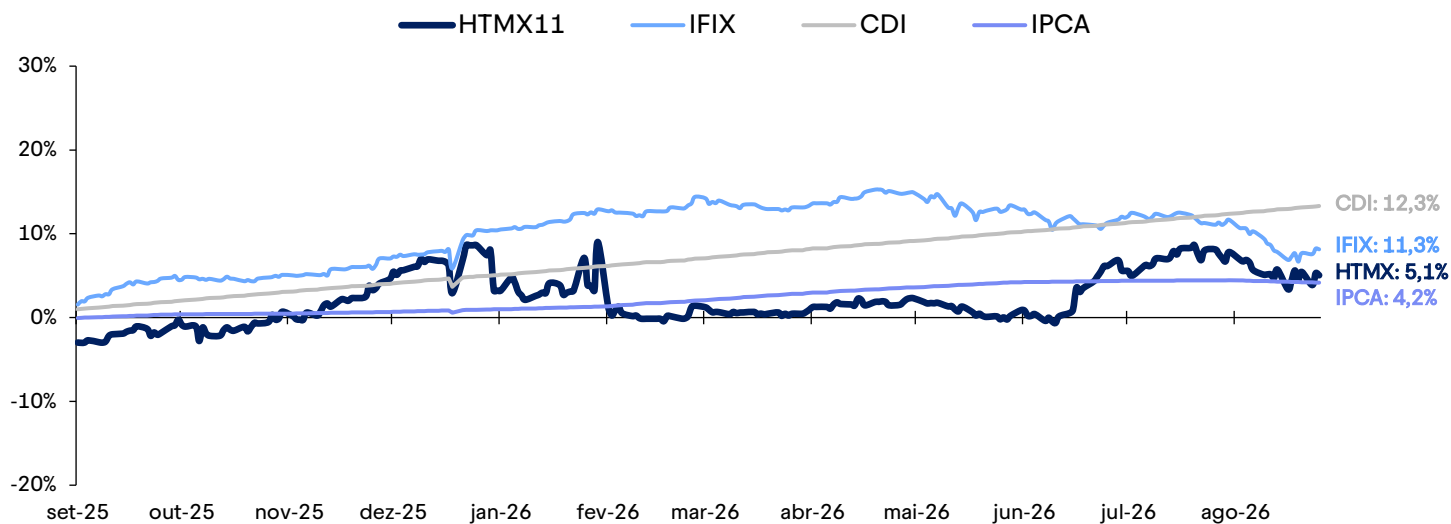
Distribuição por Quarto



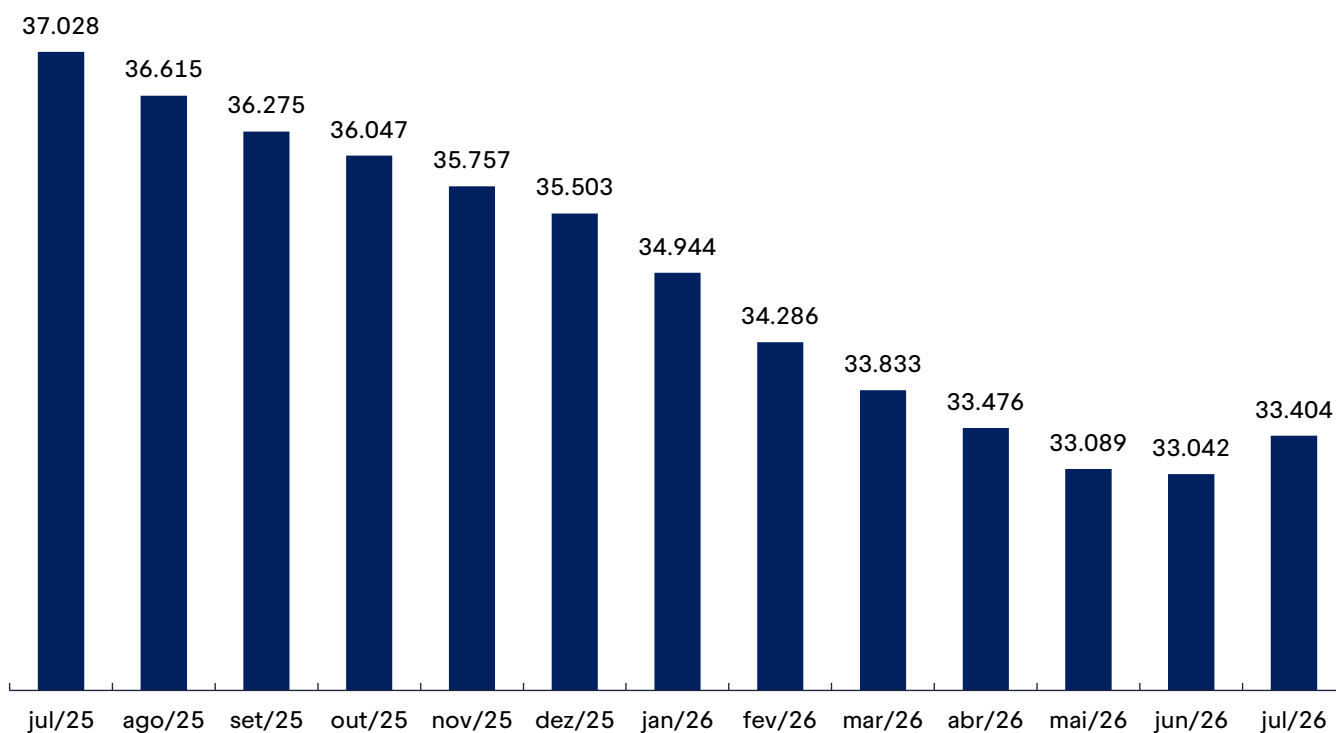
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de agosto de 2026, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de julho de 2026, foi de R\$ 3.677 por apartamento, um aumento de 19% em relação a julho de 2025 (R\$ 3.677 em 2026 vs. R\$ 3.100 em 2025). Crescimento esse impulsionado principalmente pelos hotéis econômicos estrategicamente localizados em regiões atrativas para o público de lazer na cidade durante o período de férias.

Em julho de 2026, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho superior ao registrado no mesmo período de 2025, impulsionados pelos eventos e feiras que ocorreram no período, que compensaram a perda de público pela Copa do Mundo, férias escolares e ao feriado. Ao longo do mês, destacaram-se alguns eventos corporativos que contribuíram para amenizar os efeitos, como Fipan e a Eletrolar Show, além dos shows do Harry Styles, que movimentou principalmente os hotéis econômicos da carteira. Vale ressaltar que, diferente dos anos anteriores, esse ano a cidade apresentou um pouco mais de força no público de lazer, principalmente aos finais de semana, o que corrobora para o crescimento dos indicadores de forma geral (destaque novamente aos hotéis econômicos e supereconômicos). Dessa forma, a taxa de ocupação registrada no período foi de 61%, um aumento de 1 p.p. em relação ao mesmo mês no ano anterior (61% em 2026 vs 60% em 2025). A diária média realizada foi 6% superior a apresentada em 2025, encerrando o período em R\$ 532. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 324, um aumento de 8% em relação aos R\$ 299 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.

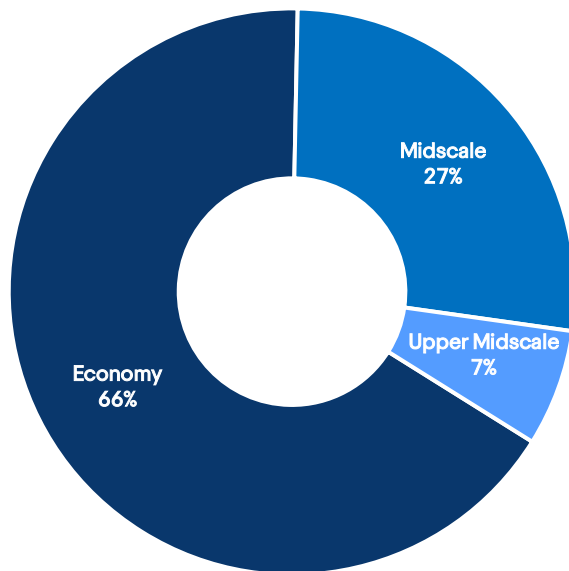
Rentabilidade



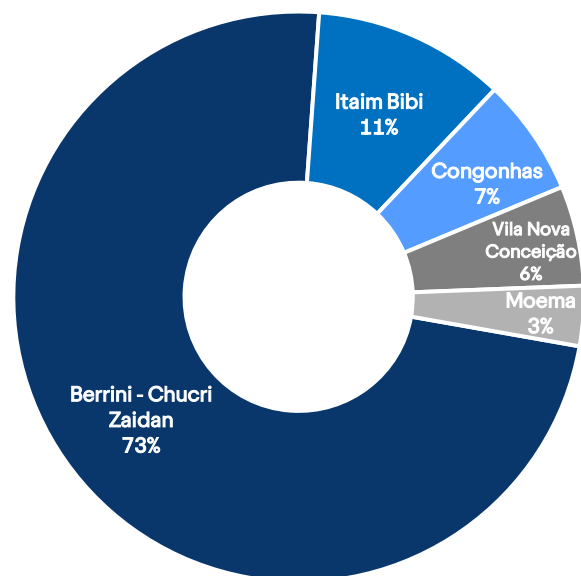
Base de Cotistas



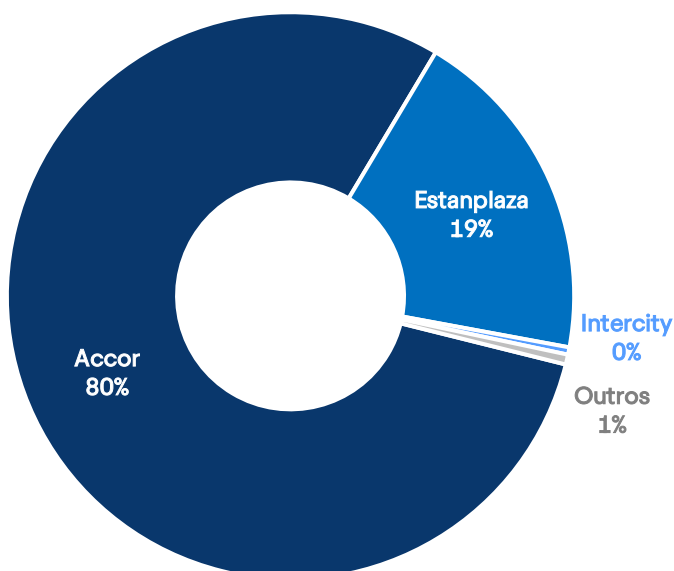
Quartos por Segmento



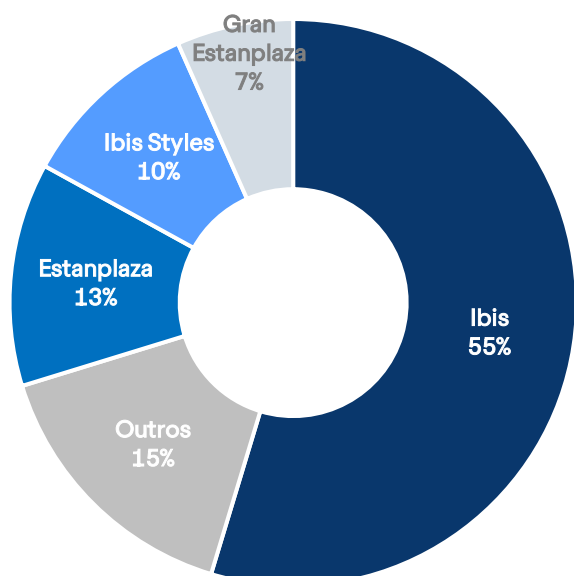
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Localização dos Imóveis

São Paulo (SP)



Legendas

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

Hotel	Quartos	Faça Sua Reserva
Ibis São Paulo Morumbi	268	Faça sua reserva!
Novotel Morumbi	95	Faça sua reserva!
Ibis Styles Faria Lima	73	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	35	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	4	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	Faça sua reserva!

Setembro de 2026:

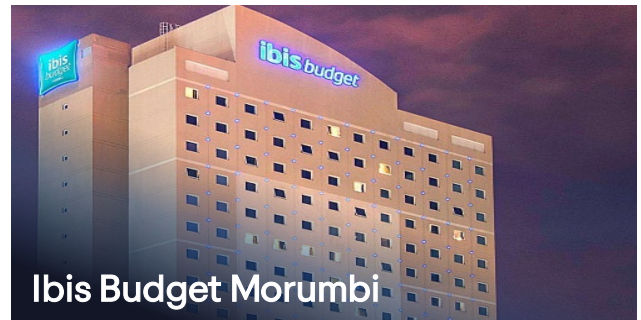
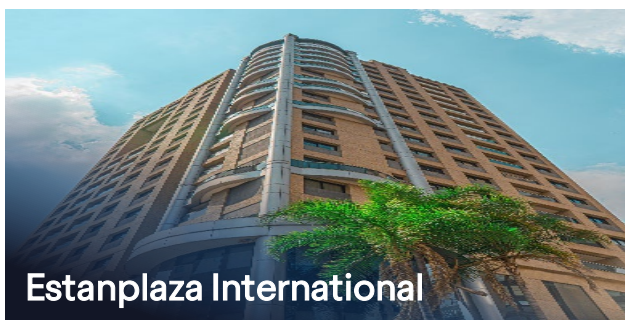
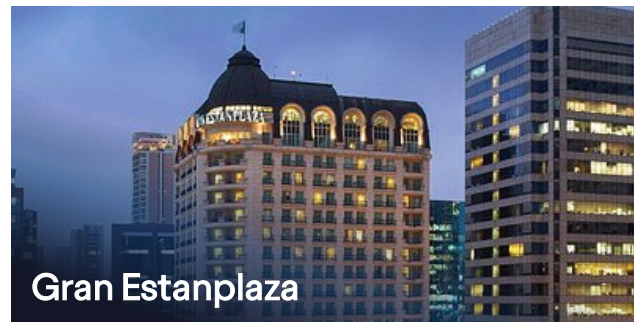
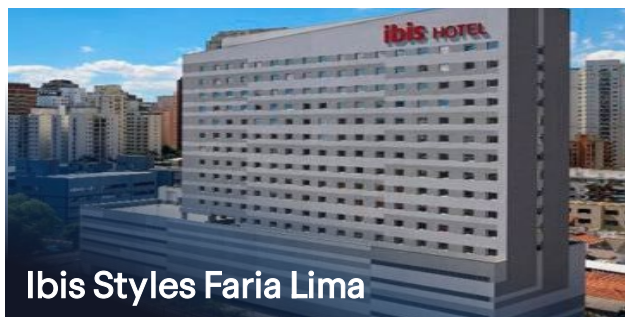
31/08/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

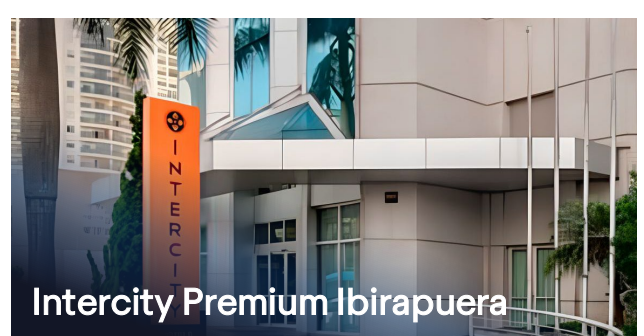
15/09/2026 – Informe Mensal Estruturado

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.

