

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Dezembro 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 desempenho moderado da praça no mês de outubro refletiu a ausência de grandes shows e eventos na capital paulista, bem como um calendário mais fraco de feiras e convenções corporativas, o que limitou a demanda incremental usual do período no setor hoteleiro.

Em novembro, o setor apresentou uma performance forte, sustentada pela demanda corporativa aquecida e por um calendário de eventos mais robusto. Destaca-se a realização da Fórmula 1, tradicionalmente um dos principais picos de atividade do ano, que registrou público recorde superior a 300 mil pessoas ao longo dos três dias, gerando impacto positivo relevante para o setor, com elevação dos níveis de ocupação e maior poder de precificação.

Em dezembro, a dinâmica do mercado foi marcada por uma primeira quinzena bastante consistente, impulsionada por um calendário corporativo ainda intenso, com a realização de eventos empresariais e reuniões de encerramento de ciclo. Esse movimento contribuiu para bons níveis de ocupação e tarifas no início do mês, seguido por uma desaceleração natural na segunda metade, em linha com a sazonalidade típica do período e a redução da atividade corporativa em função do recesso de fim de ano.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 409,5 milhões

COTA MERCADO
R\$ 141,79 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
12,7%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 410,2 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 142,05 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
12,7%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
35.757

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No Brasil, no campo da política monetária, o Copom sinalizou mudanças relevantes, ainda que sutis, em sua comunicação.

O Banco Central passou a afirmar que o atual nível de juros é “adequado”, e não mais “suficiente”, para levar a inflação à meta. Essa alteração sugere que o ciclo de alta de juros pode ter chegado a um novo estágio.

Além disso, ao acrescentar a expressão “como usual” ao dizer que não hesitará em elevar os juros se necessário, o Copom reduziu levemente o tom de alerta para novas altas. Para o mercado, essas mudanças aumentaram a possibilidade de início de um ciclo de cortes de juros, que pode ocorrer já em janeiro ou, de forma mais conservadora, em março, dependendo da evolução dos riscos e dos dados econômicos.

Os indicadores de atividade econômica apresentaram sinais mistos no curto prazo, mas, no conjunto, apontam para uma desaceleração.

O crédito teve desempenho um pouco melhor do que o esperado, enquanto o PIB ficou abaixo das expectativas, apesar de pequenas revisões positivas em dados anteriores.

Esse cenário reforça a percepção de que a política monetária mais restritiva continua afetando a economia real, indicando uma perda gradual de ritmo ao longo dos próximos trimestres.

O mercado de trabalho ainda se mostra resistente, embora já existam sinais iniciais de desaceleração.

Em relação à inflação, o cenário também segue heterogêneo.

Bens industriais e alimentos continuam liderando a desinflação, com novas revisões para baixo para a inflação de 2025, enquanto serviços permanecem relativamente mais pressionados e “resiliente” em comparação aos demais componentes.

Nos Estados Unidos, o cenário foi marcado por um Banco Central que, apesar de realizar o terceiro corte consecutivo de 25 pontos-base, fez questão de preparar o mercado para uma possível pausa no ciclo de flexibilização monetária.

Além disso, foram divulgados os dados do mercado de trabalho referentes a outubro e novembro, cuja publicação havia sido adiada em razão da paralisação do governo federal.

Na reunião mais recente, o Banco Central dos Estados Unidos entregou o corte de 25 pontos-base amplamente esperado, mas o principal destaque esteve na comunicação.

A inclusão no comunicado oficial da expressão “considerando a magnitude e o momento de eventuais ajustes adicionais” sinalizou, de forma direta, maior flexibilidade na condução da política monetária.

Após três cortes consecutivos, o Comitê passou a indicar maior conforto em pausar o ciclo, caso os dados não justifiquem novas reduções imediatas.

Esse enquadramento foi reforçado pelo presidente do Banco Central, Jerome Powell, durante a coletiva, ao destacar repetidamente que, após os cortes acumulados, a política monetária já se encontra próxima de um intervalo compatível com as estimativas de taxa de juros neutra.

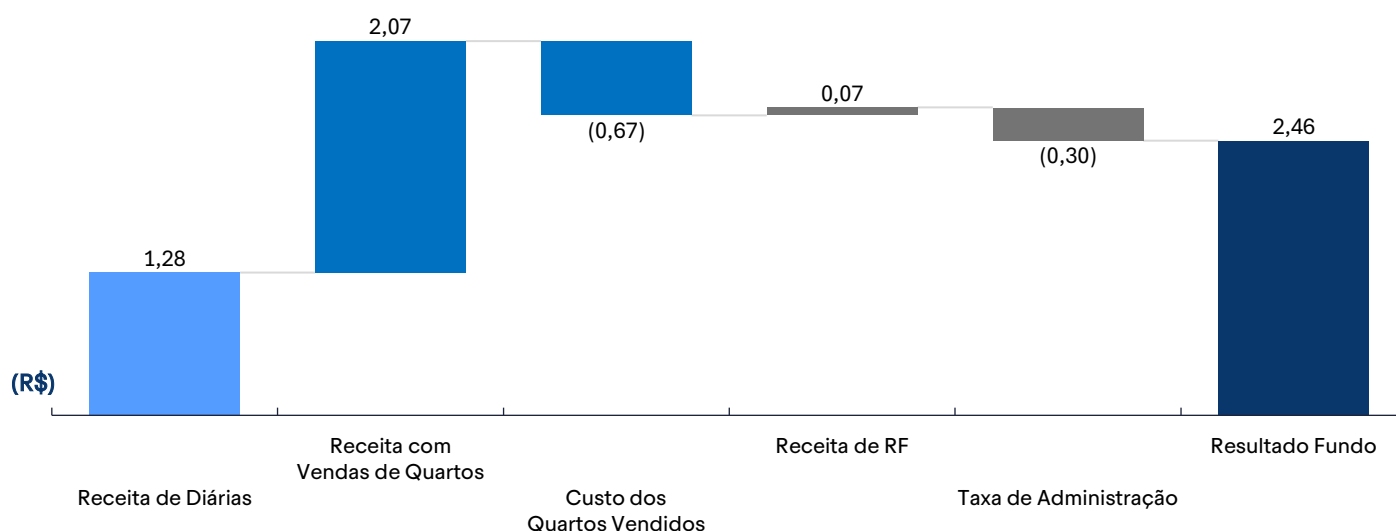
Em um contexto de inflação ainda acima da meta e sinais de acomodação no mercado de trabalho, o Banco Central estaria, portanto, bem posicionado para aguardar e observar a evolução dos dados.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

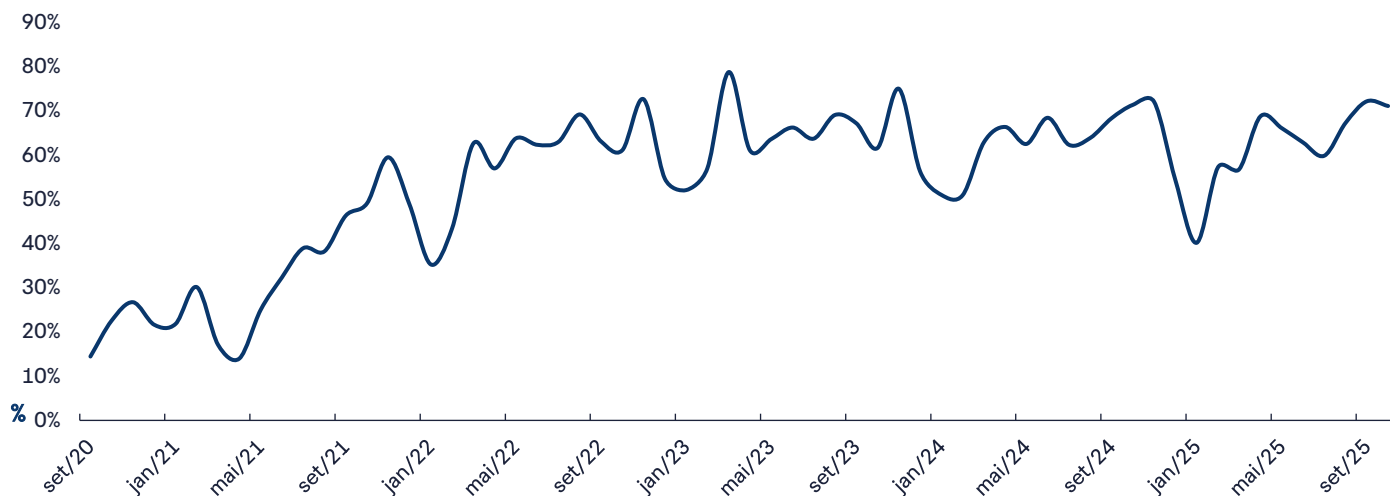
	Setembro		Outubro		Novembro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	4.868	1,69	5.564	1,93	7.980	2,76	48.735	16,87
Receita de diárias	3.782	1,31	4.043	1,40	3.705	1,28	30.197	10,46
Lucro com vendas de quartos	850	0,29	1317	0,46	4.068	1,41	12.319	4,27
Receita de renda fixa	236	0,08	204	0,07	207	0,07	6.219	2,15
Total Despesas	(256)	(0,09)	(349)	(0,12)	(864)	(0,30)	(5.736)	(1,99)
Resultado Fundo	4.612	1,60	4.339	1,81	5.041	2,46	42.999	14,89
Distribuição de dividendos*		1,56		1,56		1,80		14,04

Composição do Resultado por Cota

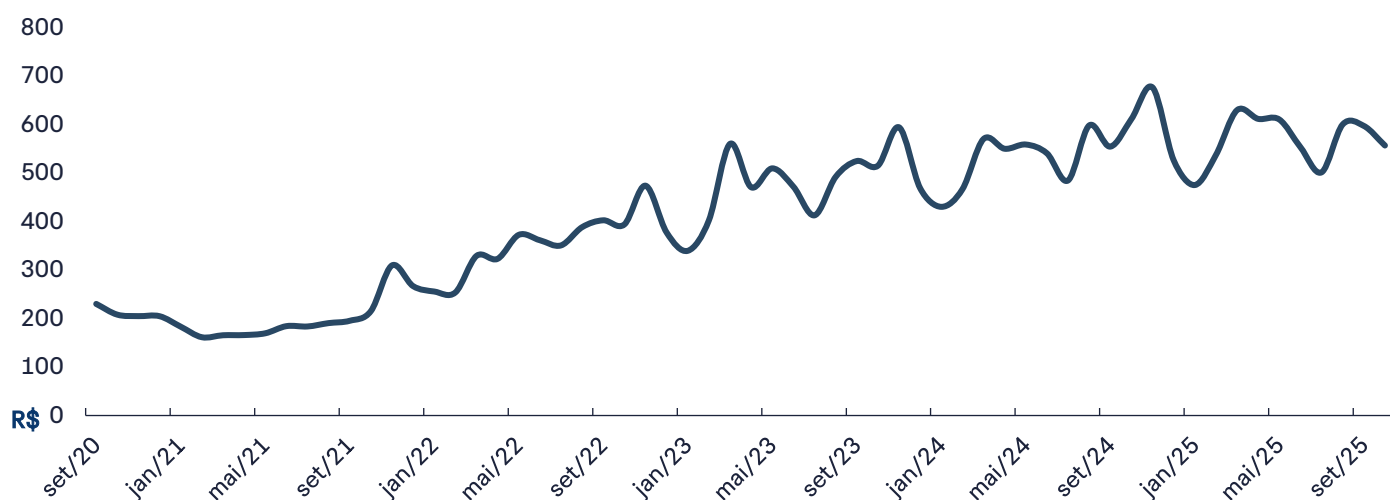


Durante o mês de novembro, 10 unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 4.068.159,95 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 3.591.835,70 ou R\$ 1,2437 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 593 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou dezembro/2025 operando 755 unidades hoteleiras em 19 hotéis. Neste mês, finalizamos todas as nossas unidades no empreendimento Intercity Premium Nações Unidas.

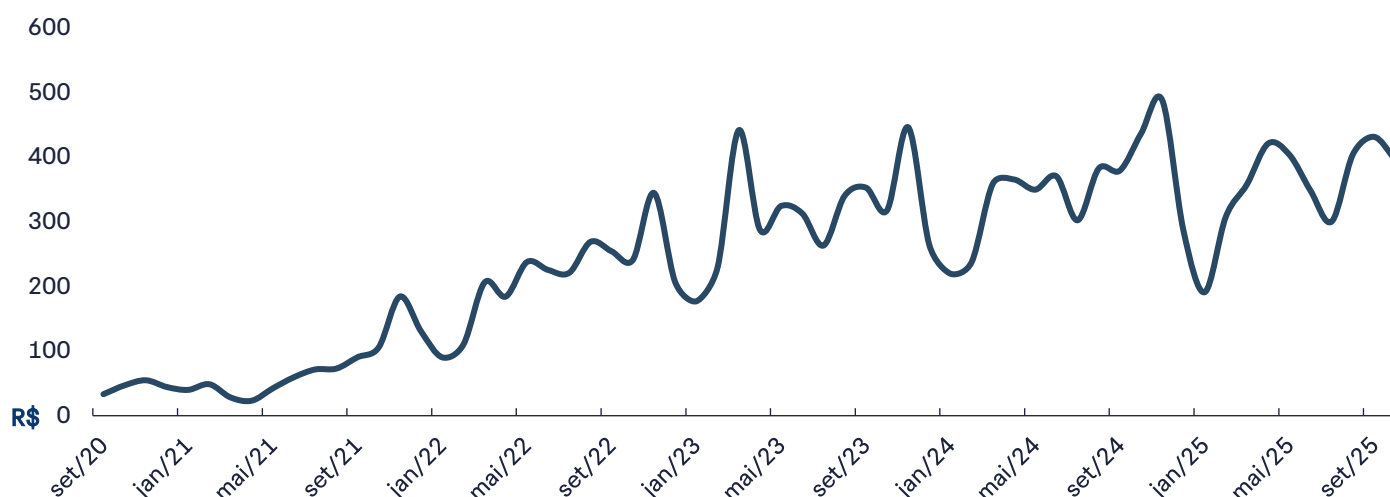
Taxa de Ocupação



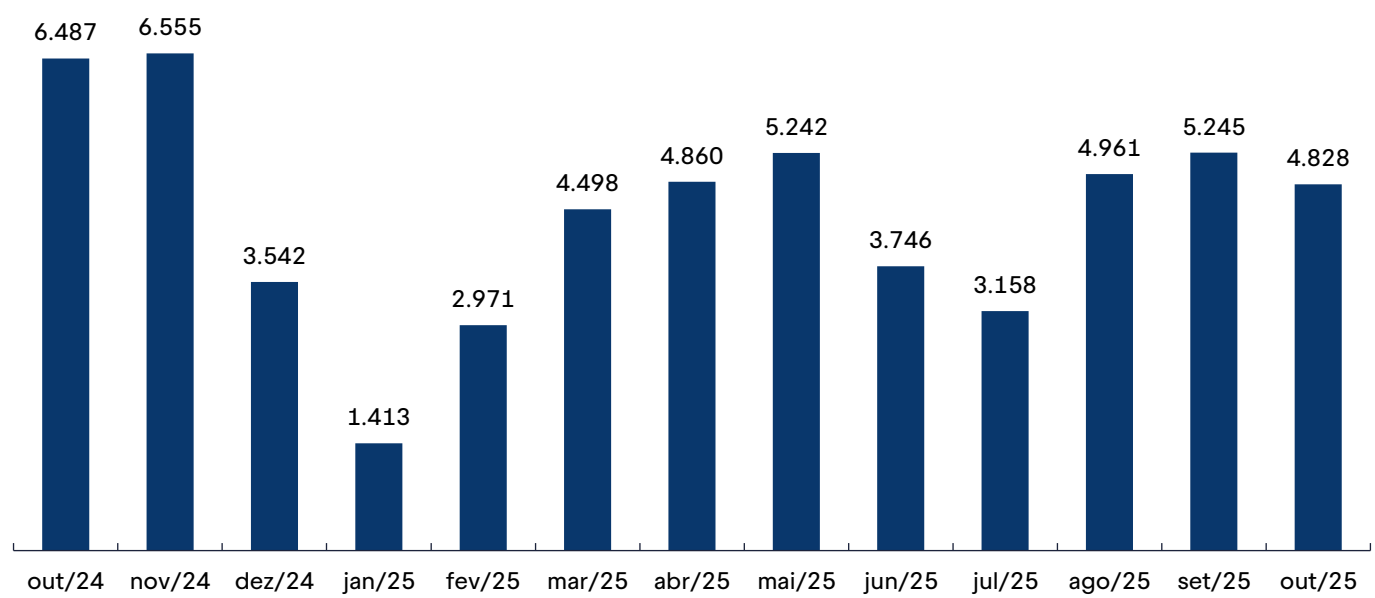
Diária Média



RevPAR



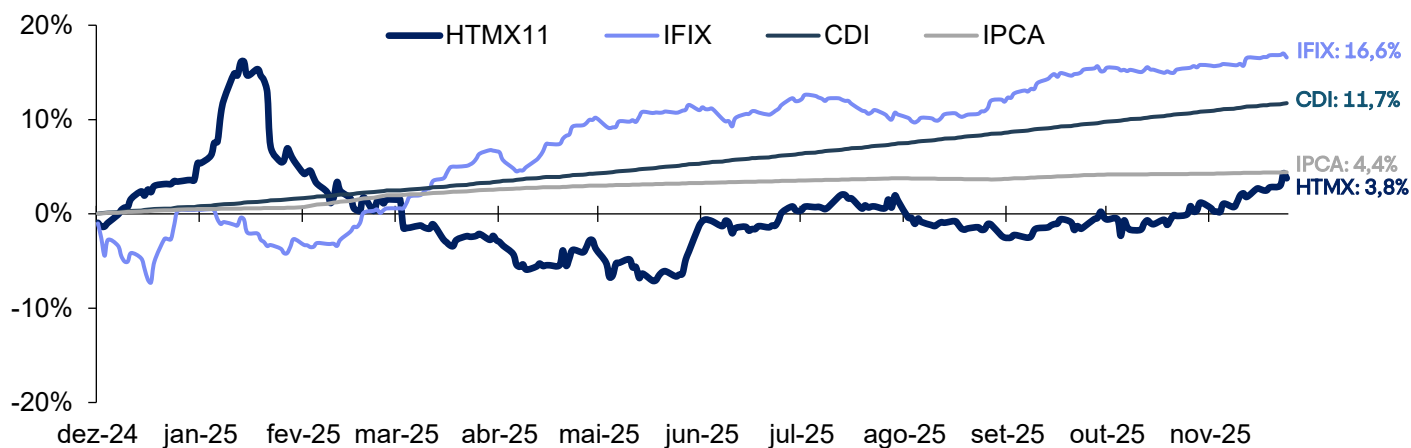
Distribuição por Quarto



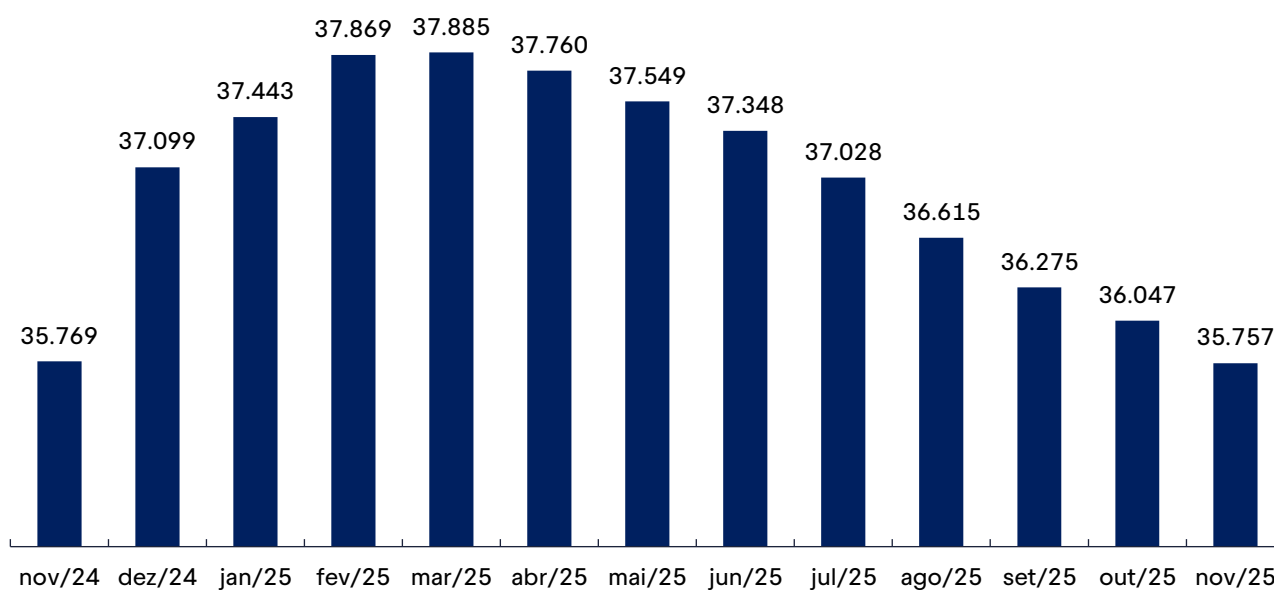
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de novembro de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de outubro de 2025, foi de R\$ 4.828 por apartamento, uma queda de -26% em relação a outubro de 2024 (R\$ 4.828 em 2025 vs. R\$ 6.508 em 2024).

Em outubro de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho levemente inferior quando comparado ao mesmo período em 2024. A taxa de ocupação foi de 71%, uma estabilidade em relação ao mesmo mês no ano anterior (71% em 2025 vs 71% em 2024). A diária média da carteira apresentou uma queda ao resultado observado em 2024, encerrando o período em R\$ 556, com uma queda de 9% frente aos R\$ 611 apresentado em 2024. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 396, uma queda de 9% em relação aos R\$ 437 registrados no mesmo período do ano anterior, refletindo a queda da taxa de ocupação. 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.

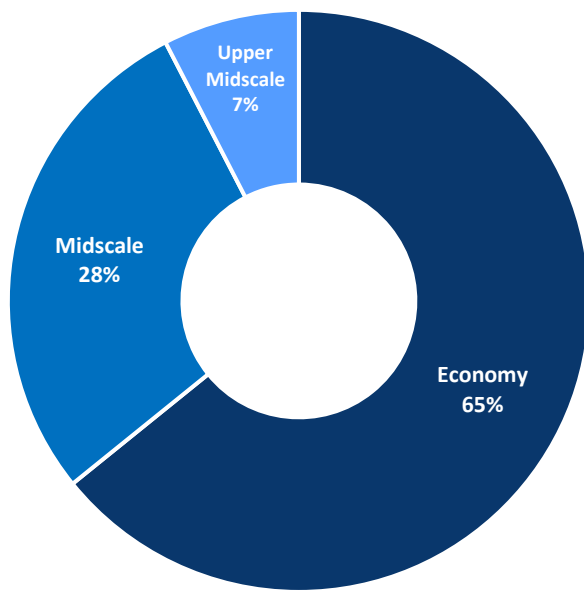
Rentabilidade



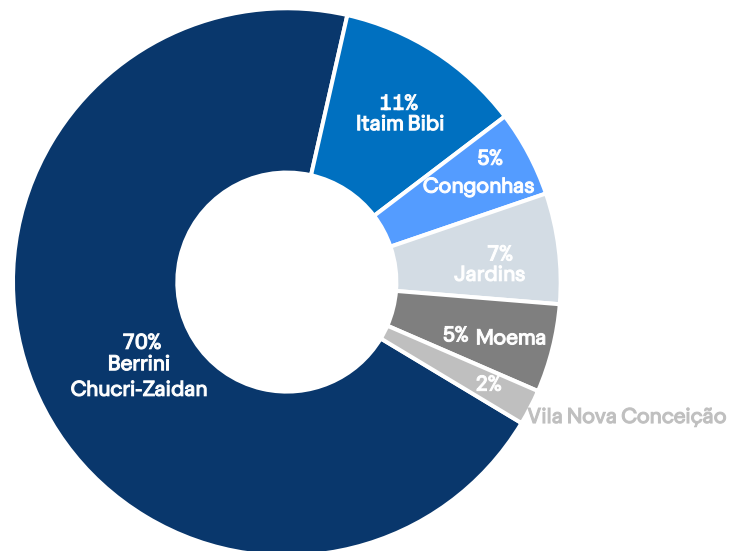
Base de Cotistas



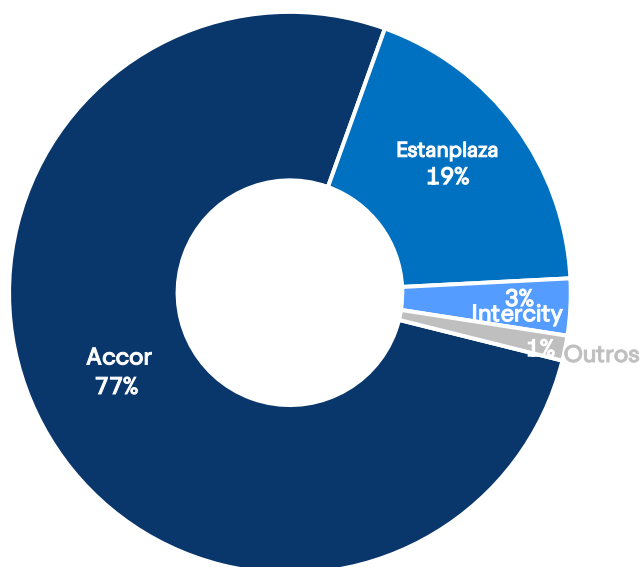
Quartos por Segmento



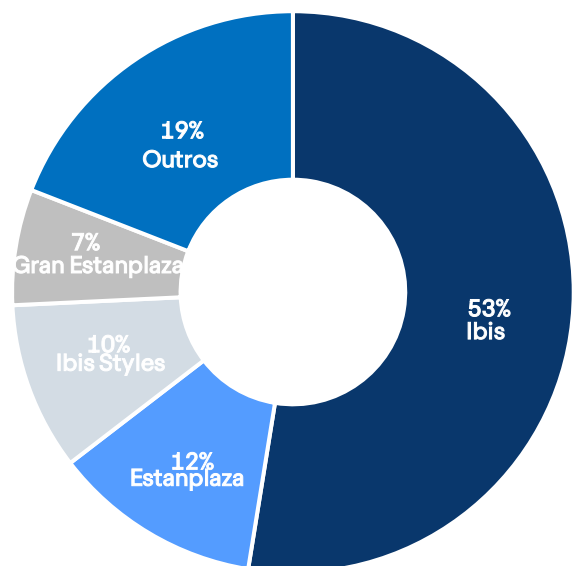
Quartos por Região



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 Ininside 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	50	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	17	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!
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.

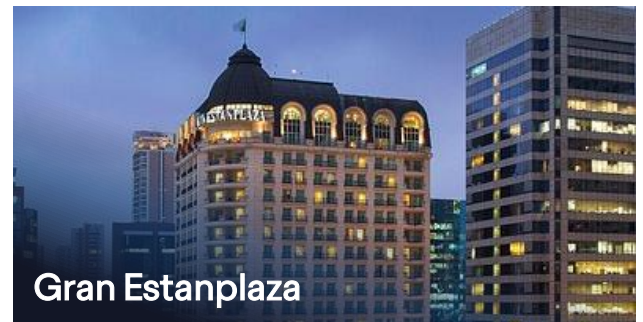
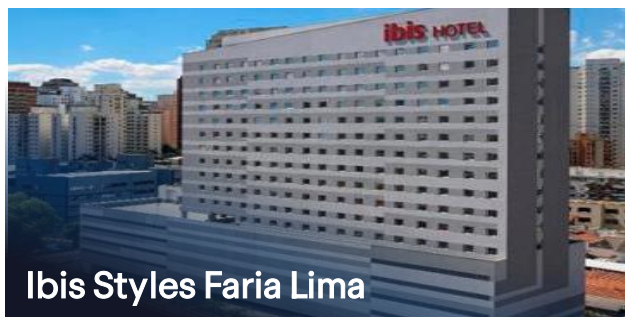
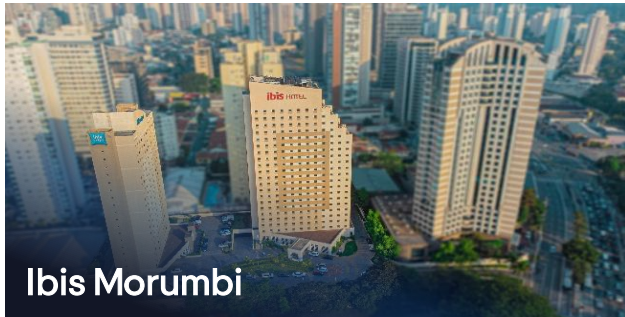
É válido salientar que a pandemia da COVID-19 afetou drasticamente o setor hoteleiro e, consequentemente o valor das unidades, no entanto, tem-se notado uma recuperação de desempenho dos hotéis, bem como o benefício do PERSE (isenção do PIS/COFINS e IRPJ/CSLL), válido desde abril/2022 que possibilitou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

Dezembro de 2025:

15/12/2025 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Portfólio Galeria





Estanplaza Funchal



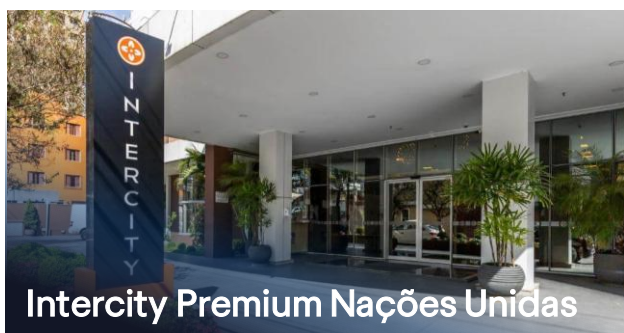
Estanplaza Ibirapuera



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.

