

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Abril 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

O mês de fevereiro, foi negativamente impactado pelo Carnaval. Observou-se uma retração da demanda hoteleira na cidade de São Paulo, sobretudo nas regiões mais dependentes do fluxo corporativo e mais afastadas dos polos de lazer, com alguns hotéis tendo sido beneficiados por layovers registrados no período. O impacto negativo sobre o RevPAR foi parcialmente mitigado pelo trabalho contínuo de incremento de diária média em períodos estratégicos, com destaque para os shows do AC/DC realizados no Estádio do Morumbis, que contribuíram para a dinâmica da região e sustentaram melhor performance nos principais ativos do portfólio.

Março já evidenciou a retomada da demanda corporativa e a força do calendário de feiras, congressos e eventos na capital paulista. No período, a carteira do Fundo apresentou desempenho robusto, refletido no crescimento do RevPAR em todas as categorias de hotéis. O ambiente mais aquecido foi impulsionado por eventos relevantes realizados nos principais centros de convenções da cidade, como Expo Revestir e ERP Summit.

Já abril foi impactado pelos feriados prolongados no mês. A praça apresentou desempenho moderadamente acima do esperado, sustentado pelo calendário robusto de feiras e eventos corporativos, com destaque para FEICON, Intermodal e WTM Latin America, realizados nos principais centros de exposição da capital.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 392,1 milhões

COTA MERCADO
R\$ 135,77 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,55%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 432,4 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 149,74 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
10,47%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
33.833

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No Brasil, o principal destaque do mês seguiu sendo a condução da política monetária em um ambiente ainda marcado por elevada incerteza. Na reunião de abril, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual, para 14,50% ao ano, em linha com o esperado e com o consenso de mercado. A comunicação foi interpretada como mais branda do que o antecipado por parte do mercado, sobretudo porque o Comitê manteve a sinalização de continuidade do processo de calibragem, em contraste com a expectativa de maior abertura para uma possível pausa nos cortes nas próximas reuniões.

Em relação à atividade, os dados mais recentes reforçaram o cenário de reaceleração no primeiro trimestre. Indicadores do IBGE, como comércio, serviços e produção industrial, além do IBC-Br, apontaram nessa direção, enquanto o mercado de trabalho seguiu resiliente e sustentando o consumo das famílias. Na inflação, as últimas leituras do IPCA vieram mais desfavoráveis do que o esperado, com piora nos núcleos e pressão persistente em bens industriais, o que contribuiu para nova deterioração das expectativas no Boletim Focus.

No câmbio, o cenário externo seguiu favorecendo o Brasil, com apreciação do real em meio à alta do petróleo. No campo fiscal, o governo anunciou medidas para mitigar a alta dos combustíveis, incluindo proposta de redução de PIS/Cofins sobre a gasolina. Por fim, no campo político, as pesquisas seguiram indicando disputa acirrada entre o presidente Lula e o senador Flávio Bolsonaro.

Nos Estados Unidos, o mês foi marcado pela continuidade das tensões entre Irã, Estados Unidos e Israel e pelos efeitos do fechamento do Estreito de Ormuz sobre o mercado de petróleo, levando o barril a uma média de US\$ 100 no mês. Esse choque já começou a aparecer nos dados de inflação de março.

O índice de preços ao consumidor avançou 0,87% no mês, elevando a taxa anual de 2,4% para 3,3%, pressionado principalmente pela alta do componente de energia. O índice de gastos com consumo, métrica acompanhada pelo banco central americano, também veio pressionado, com composição ainda desfavorável no núcleo. Ainda que a inflação possa mostrar algum arrefecimento nos próximos dados, esse núcleo deve encerrar o ano próximo de 3%, permanecendo acima da meta e sem sinais claros de alívio adicional em relação a 2025.

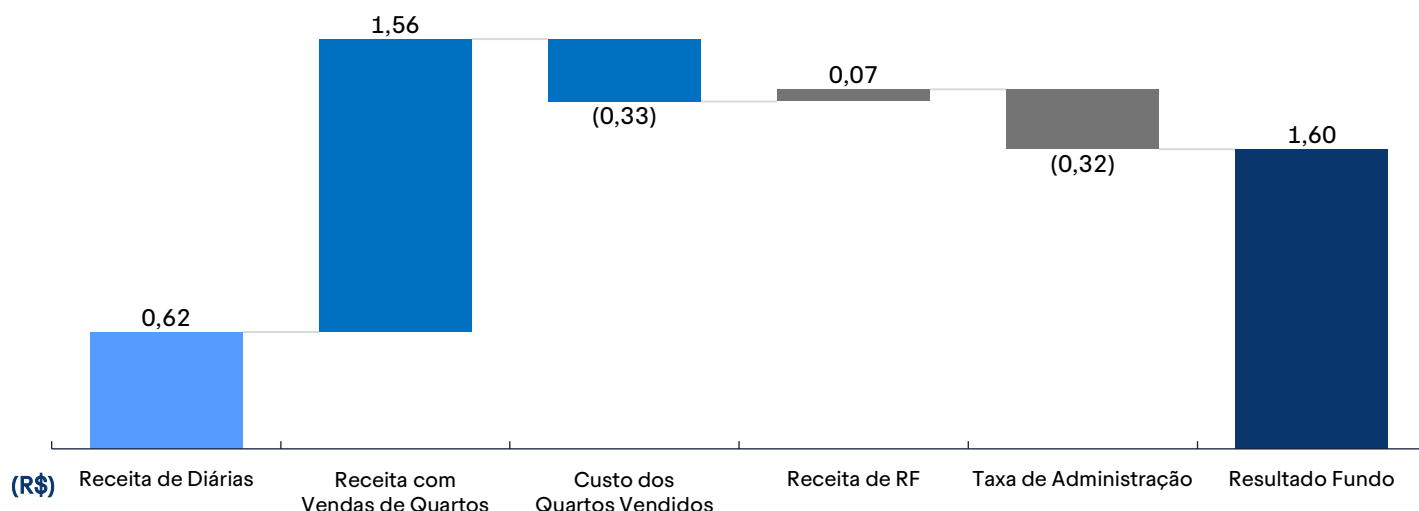
Por fim, o trabalho americano, a criação de vagas surpreendeu positivamente, com 178 mil postos adicionados em março, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,26%, o menor nível desde julho de 2025. Nesse contexto, a combinação de atividade resiliente, mercado de trabalho em estabilização e inflação ainda acima da meta sugere espaço limitado para cortes adicionais de juros ao longo de 2026, mesmo diante da mudança na liderança do banco central americano.

Demonstração do Resultado

(Mil R\$)

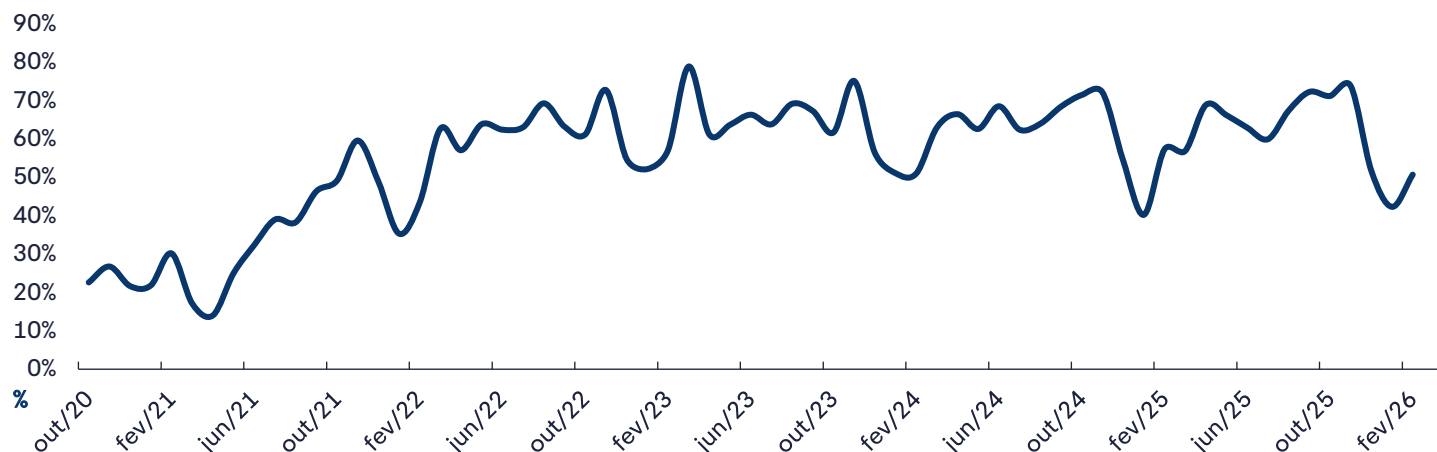
	Janeiro		Fevereiro		Março		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	9.222	3,19	4.192	1,45	5.530	1,91	18.944	6,56
Receita de diárias	5.909	2,05	1.252	0,43	1.798	0,62	8.959	3,10
Lucro com vendas de quartos	3.030	1,05	2.669	0,92	3.543	1,23	9.242	3,20
Receita de renda fixa	283	0,10	271	0,09	189	(0,32)	743	0,26
Total Despesas	(721)	(0,25)	(649)	(0,22)	(921)	(0,32)	(2.292)	(0,79)
Resultado Fundo	8.501	2,94	3.543	1,23	4.609	1,60	16.652	5,77
Distribuição de dividendos*		1,00		1,20		1,20		3,40

Composição do Resultado por Cota

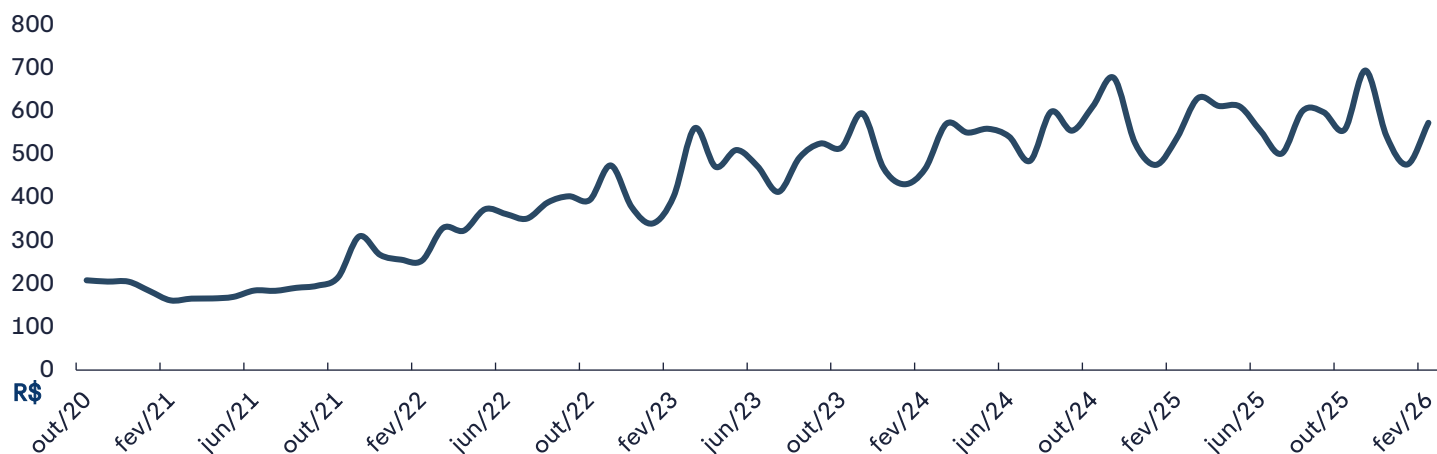


Durante o mês de março/26, 9 unidades hoteleiras foram vendidas, sendo quatro unidades do Ibis Budget Paulista, uma unidade do Ibis São Paulo Paulista e quatro unidades do Intercity Paulista, gerando uma receita de venda de R\$ 1.798.410,05 que, após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 1.444.699,99 ou R\$ 1,1058 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 617 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou abril/2026 operando 731 unidades hoteleiras em 18 hotéis. Gostaríamos de ressaltar que a unidade vendida no Ibis São Paulo Paulista era a última. Dessa forma, não acompanhamos mais o empreendimento.

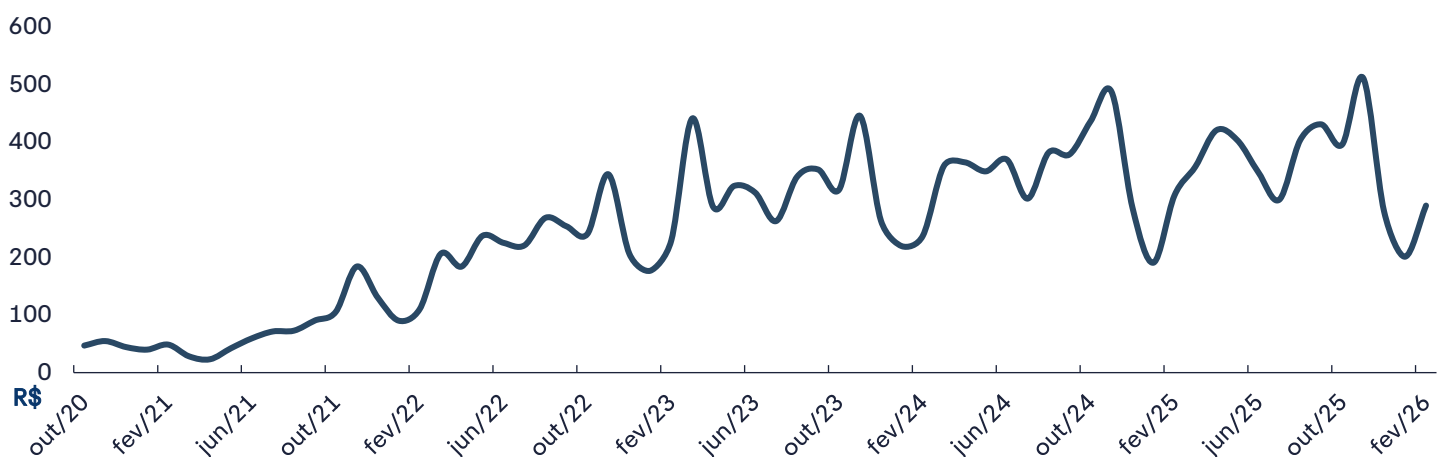
Taxa de Ocupação



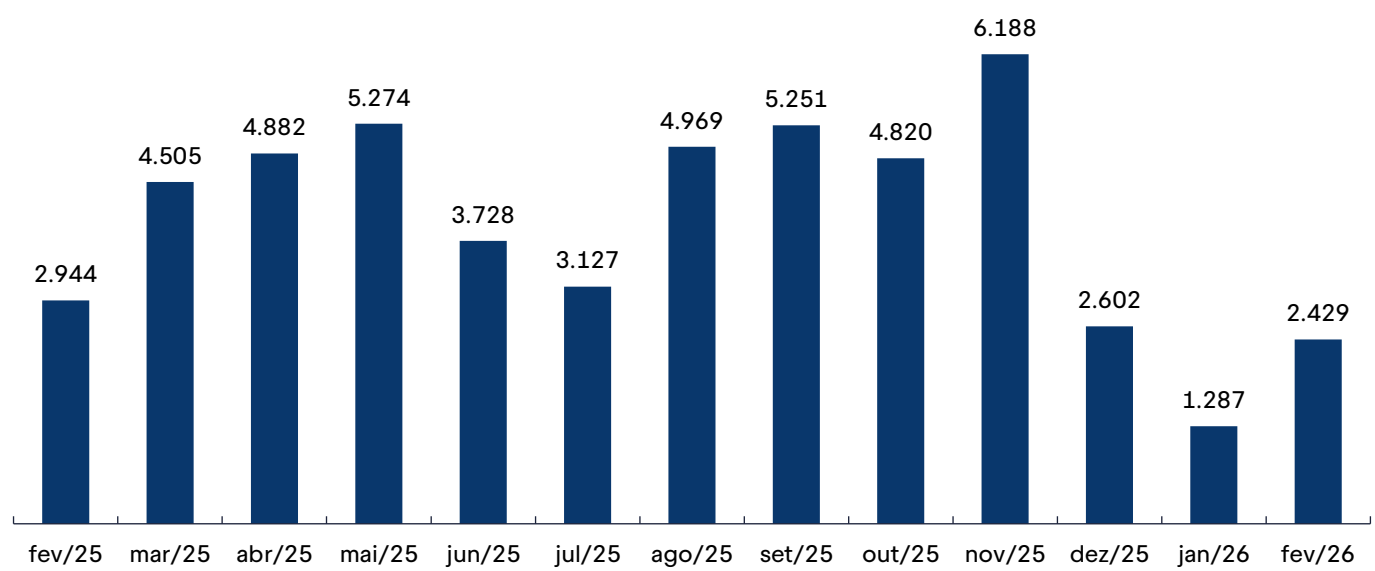
Diária Média



RevPAR



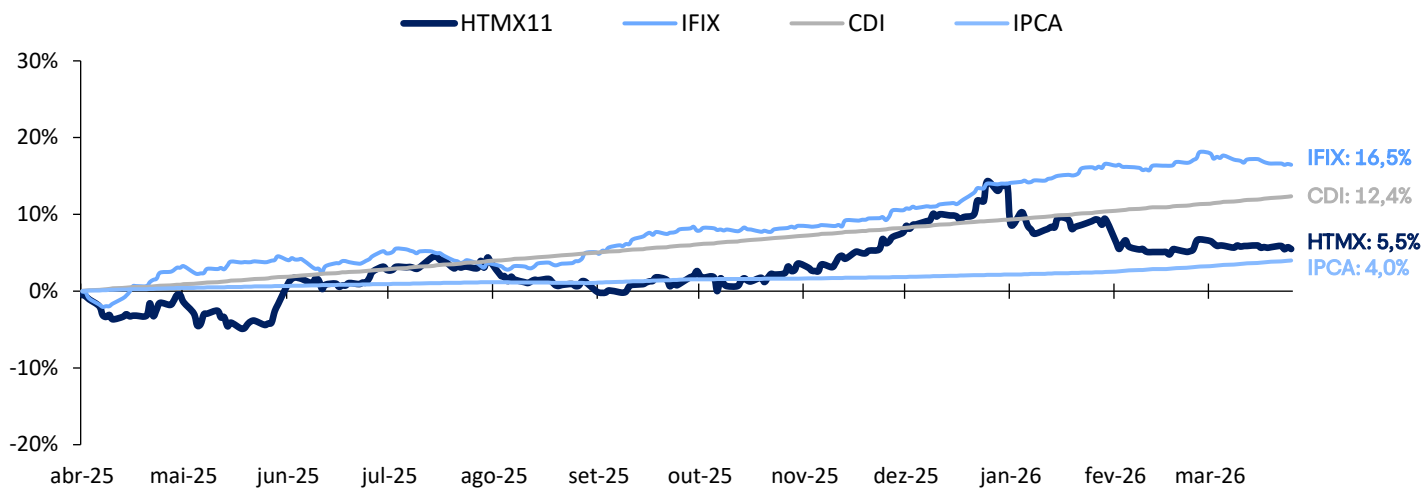
Distribuição por Quarto



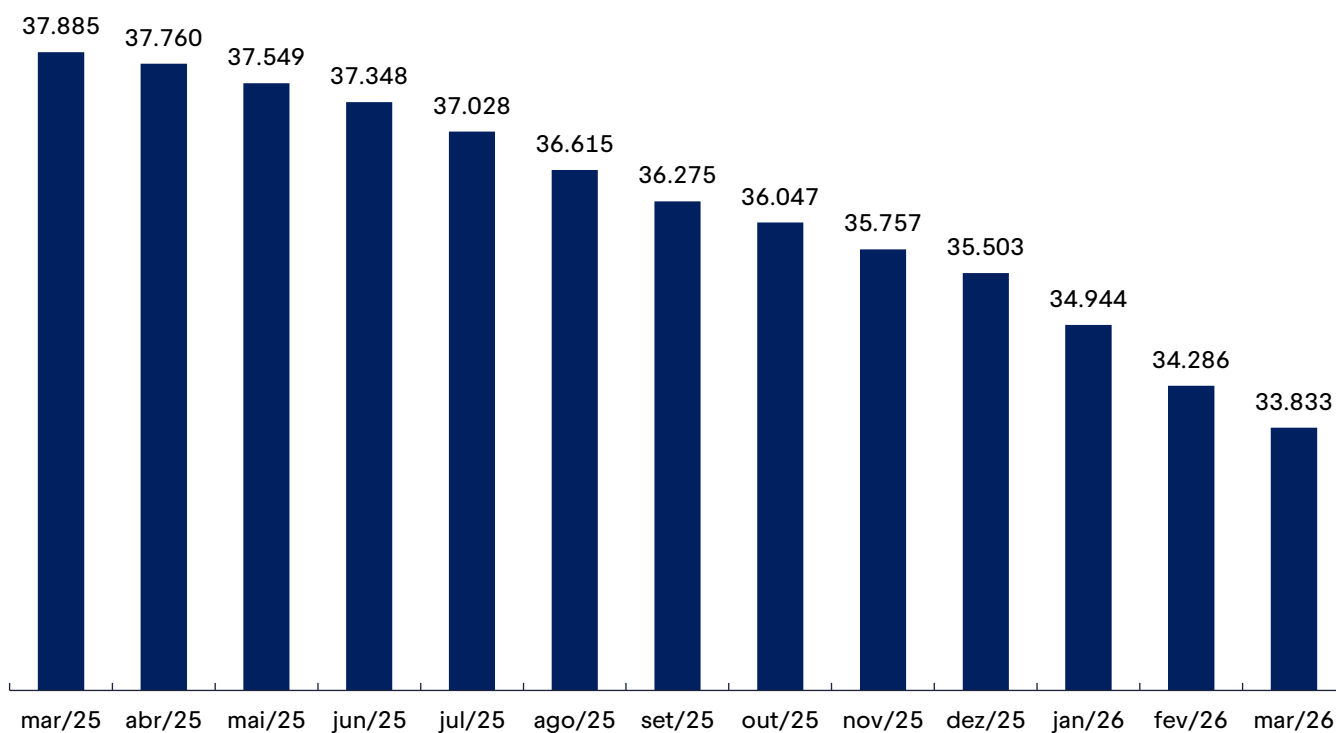
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de março de 2026, a receita de alugueis apurada, referente à operação de fevereiro de 2026, foi de R\$ 2.429 por apartamento, uma queda de 18% em relação a fevereiro de 2025 (R\$ 2.944 em 2025 vs. R\$ 2.429 em 2026), em função, principalmente do benefício do PERSE, o qual estava presente ainda no primeiro trimestre do ano.

Em fevereiro de 2026, parte dos indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho inferior ao realizado no mesmo período em 2025, uma vez que o mês contou com o feriado prolongado de carnaval (diferente de 2025), o qual impactou a demanda hoteleira corporativa na cidade. A taxa de ocupação foi de 51%, uma queda de 6 p.p. em relação ao mesmo mês no ano anterior (51% em 2026 vs 57% em 2025). A diária média realizada foi 7% superior a apresentada em 2024, encerrando o período em R\$ 572. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$290, uma queda de 5% em relação aos R\$ 307 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.

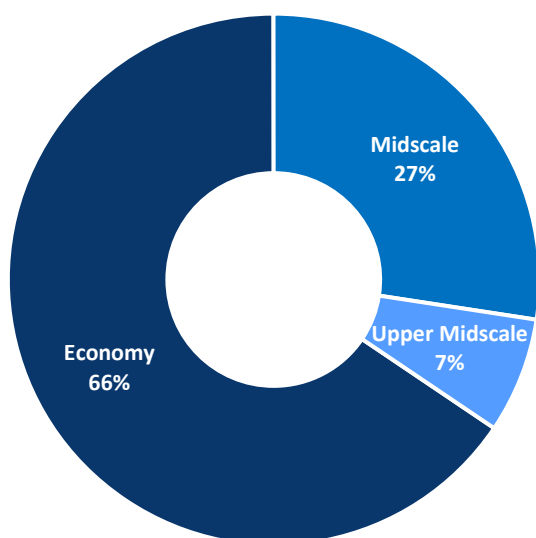
Rentabilidade



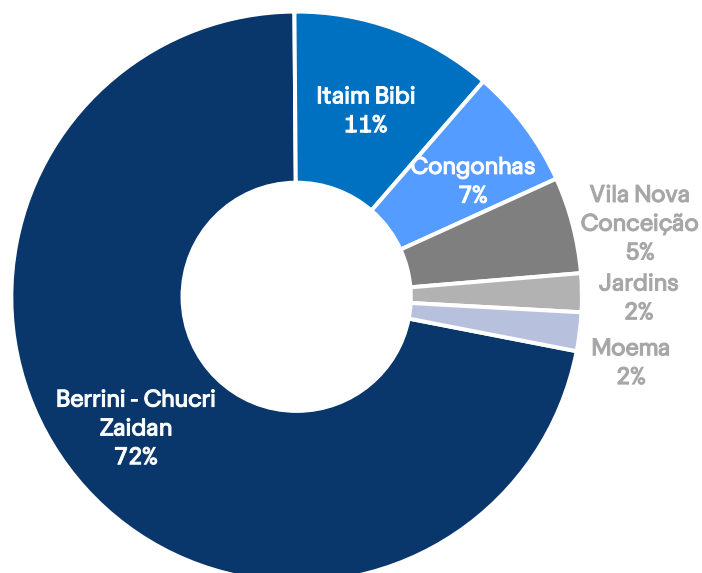
Base de Cotistas



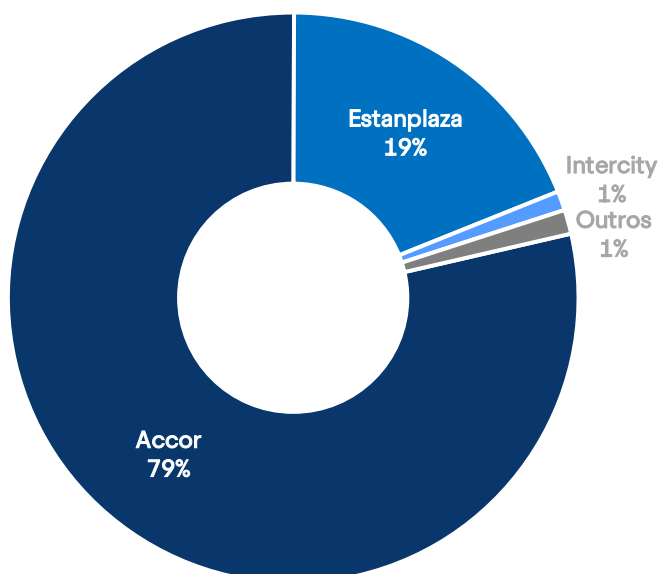
Quartos por Segmento



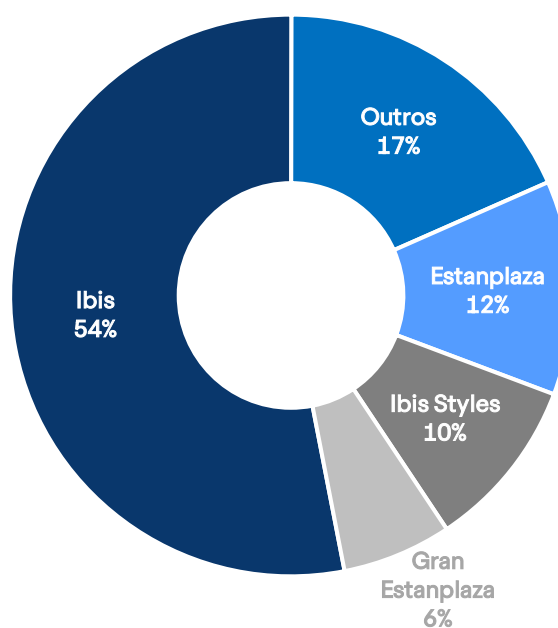
Quartos por Região



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 Intercity Premium Ibirapuera |
| 3 Ibis Budget Morumbi | 10 Estanplaza Ibirapuera | 17 Novotel Morumbi |
| 4 Ibis São Paulo Congonhas | 11 Ibis Budget Jardins | 18 Gran Estanplaza |
| 5 Estanplaza International | 12 Inside São Paulo Iguatemi | |
| 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	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	5	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!
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.

Abril de 2026:

30/03/2026 – Informe Anual Estruturado

Acesse

31/03/2026 – Relatório Gerencial

Acesse

01/04/2026 – Demonstrações Financeiras

Acesse

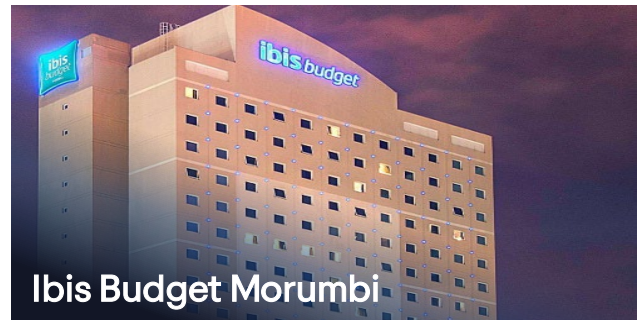
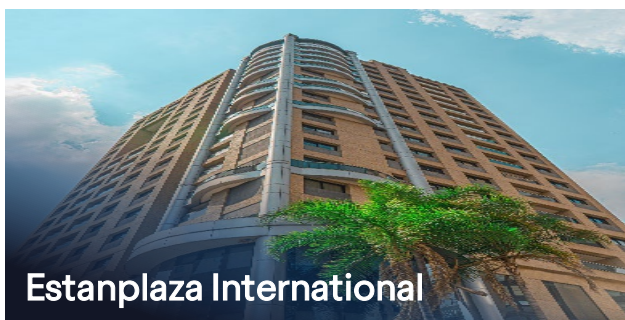
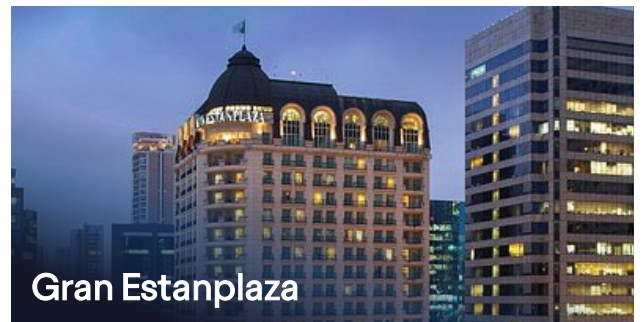
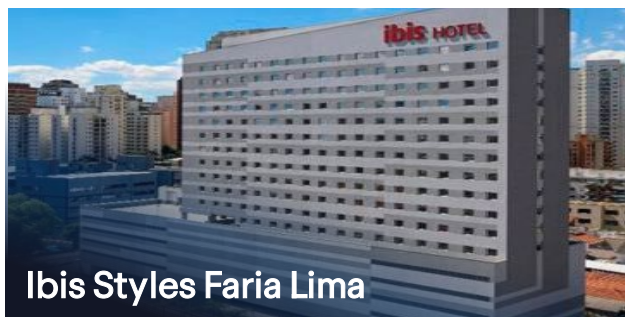
15/04/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

29/04/2026 – Assembleia Geral

Acesse

Portfólio Galeria



Portfólio Galeria



Estanplaza Funchal



Estanplaza Ibirapuera



Ibis Budget Jardins



Inside São Paulo Iguatemi



Blue Tree Faria Lima



Ibis Budget Paulista



Estanplaza Nações Unidas



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, 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.

