

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Outubro de 2026

Hotel MaxInvest HTMX11

btg pactual asset management

Informações Gerais

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 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.

Em outubro, observou-se um ambiente favorável de demanda, com o mercado corporativo aquecido e um calendário relevante de grandes eventos na cidade. O período contou com os shows de BTS e Iron Maiden, além da Feira do Empreendedor e da BGS, contribuindo para um cenário positivo para os ativos da carteira.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R$ 394,1 milhões

COTA MERCADO
R$ 136,47 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
13,62%[1]

VALOR PATRIMONIAL
R$ 421,4 milhões

COTA PATRIMONIAL
R$ 145,93 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
12,17%[1]

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
32.974

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda[2]

Notas: (1) Dividend Yield considera a distribuição do Fundo nos últimos 12 meses e cota de fechamento do mês. (2) Calculado sobre a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição corrigido pelo IPCA.

Comentário Macro

No cenário internacional, a atividade segue resiliente e a inflação persistente, agora com condições financeiras mais apertadas. O petróleo acima de US$ 100 por barril e a perspectiva de juros altos por mais tempo têm pressionado as taxas longas, em um ambiente de fortes investimentos em inteligência artificial e de preocupação com o endividamento público. Nos Estados Unidos, o PIB do 3T26 cresceu 3,4% em termos anualizados, acima do esperado (3,2%), puxado pelo consumo (3,8%) e pela demanda privada doméstica, que acelerou para 5%, o maior ritmo desde 2021. A revisão positiva da renda e da poupança reforça a continuidade da expansão, e a expectativa é de alguma moderação no quarto trimestre, para cerca de 2,5%. O mercado de trabalho segue próximo do pleno emprego, com o setor privado criando cerca de 50 mil vagas por mês, com melhora na indústria e na construção, e desemprego perto de 4,1%, sem sinais de aumento relevante das demissões.

A inflação continua como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE subiu 0,32% em setembro, após 0,26% em agosto, mantendo a alta em 12 meses em 3,1%. A pressão segue concentrada em serviços, com o supercore avançando 0,37% no mês, e o risco de repasse dos custos de energia e transporte indica que a volta à meta de 2% ainda exige juros mais altos. Em outubro, o Fed manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, com dois membros votando por nova alta. O Comitê reconheceu a atividade mais forte, sinalizando preferência por um ajuste gradual. O cenário-base segue contemplando altas de 0,25% em dezembro e em março de 2027, levando a taxa para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário doméstico, a desaceleração da atividade se intensificou, mas a piora da inflação e o aumento do prêmio de risco reduziram o espaço para cortes de juros. Diante de resultados fracos na indústria, no comércio e nos serviços, a projeção para o PIB do terceiro trimestre passou de alta de 0,2% para contração de 0,1%, e o crescimento esperado foi revisado de 1,8% para 1,7% em 2026 e de 1,1% para 0,6% em 2027. O crédito segue como principal preocupação, com famílias endividadas, renda comprometida e inadimplência em máximas históricas, o que tende a limitar o consumo. Ao mesmo tempo, a inflação subjacente voltou a piorar: a média dos núcleos acelerou de 4,2% para 4,6% e os serviços subjacentes, de 5,2% para 6,4%, refletindo um mercado de trabalho ainda apertado. A projeção do IPCA foi revisada de 5,3% para 5,4% em 2026 e de 4,8% para 5,9% em 2027, incorporando a reoneração da gasolina, novos reajustes dos combustíveis, o fim da escala 6x1 e a piora do câmbio. A desaceleração da demanda deve ajudar, mas não será suficiente para compensar as pressões de custos.

No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável a uma desaceleração mais forte. As projeções de déficit primário seguem em 0,6% do PIB em 2026 e 0,2% em 2027, mas juros mais altos e crescimento menor elevaram a projeção da dívida bruta para 88,0% do PIB em 2027, após 83,3% neste ano. Uma reação fiscal à desaceleração que amplie as dúvidas sobre a dívida pode elevar o prêmio de risco, depreciar o câmbio e pressionar as expectativas de inflação, o que torna centrais os primeiros sinais da nova equipe econômica. Nesse contexto, a expectativa é de manutenção da Selic em 13,75% até o fim de 2027, ante a projeção anterior de corte para 12,50% no próximo ano, já que a piora da inflação exige juros restritivos por mais tempo e a incerteza sobre a política econômica recomenda cautela.

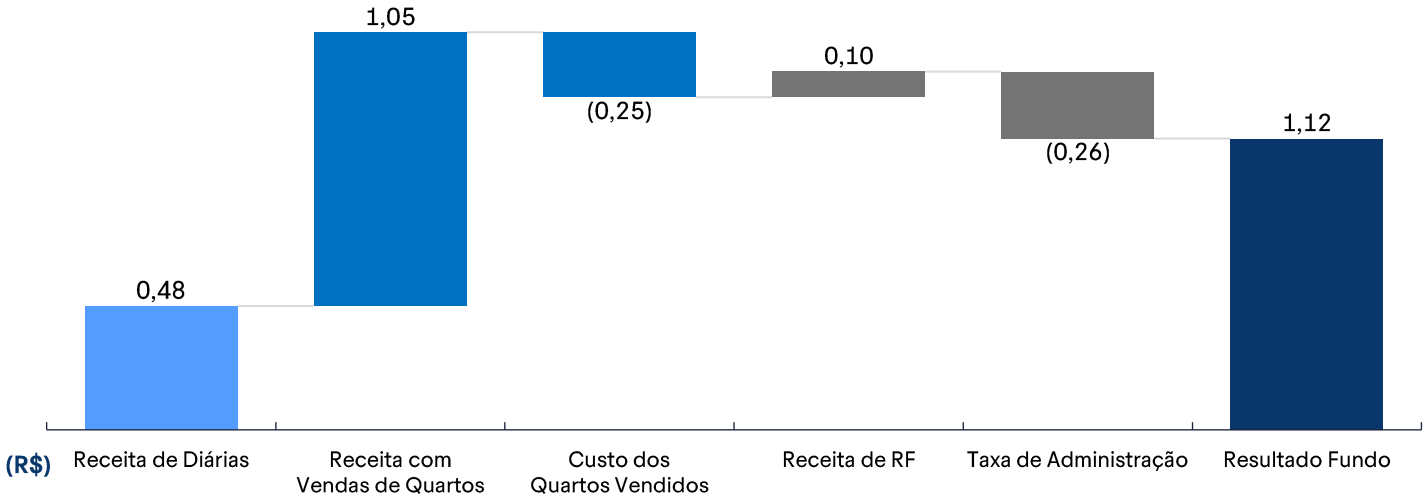
Resultado

Demonstração do Resultado

(Mil R$)

	Julho		Agosto		Setembro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Total Receitas	**3.109**	**1,08**	**6.067**	**2,10**	**2.109**	**0,73**	**41.464**	**14,36**
Receita de diárias	1.114	0,39	3.502	1,21	1.373	0,48	21.828	7,56
Lucro com vendas de quartos	1.687	0,58	2.298	0,80	451	0,16	18.190	6,30
Receita de renda fixa	308	0,11	267	0,09	285	0,10	1.446	0,50
Total Despesas	**(733)**	**(0,25)**	**(745)**	**(0,26)**	**(742)**	**(0,26)**	**-5.909**	**(2,05)**
Resultado Fundo	**2.376**	**0,82**	**5.322**	**1,84**	**1.367**	**0,47**	**35.555**	**12,31**
Distribuição de dividendos*		**1,20**		**1,20**		**1,20**		**11,15**

Composição do Resultado por Cota

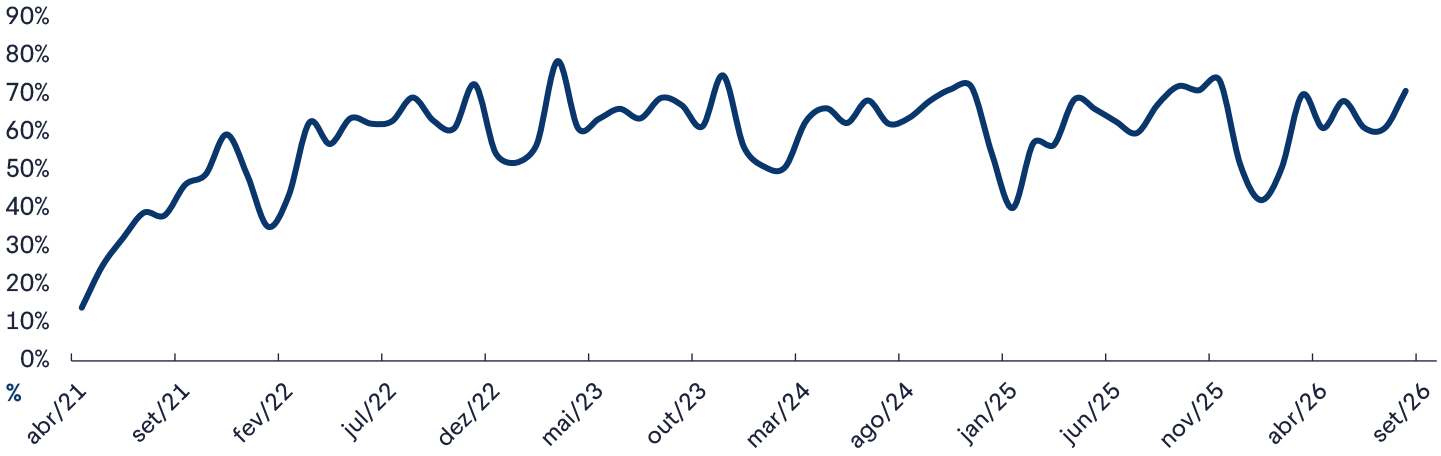


Durante o mês de setembro/26 vendemos 1 unidade hoteleira do Innside Iguatemi, resultando em um lucro líquido de R$ 450.549,69 ou R$ 0,16 por cota.

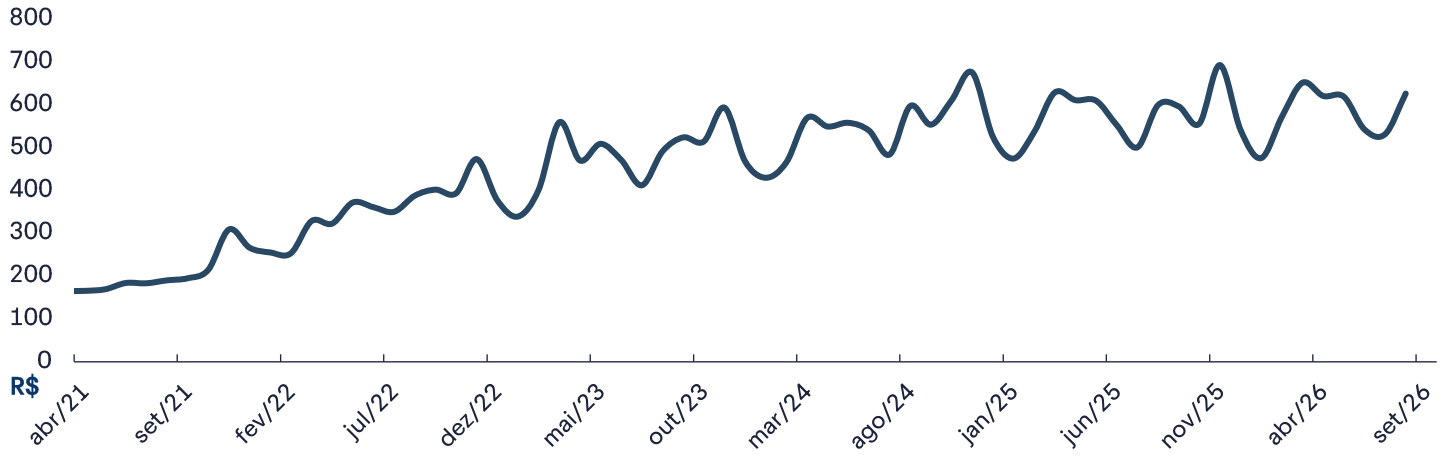
Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 643 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R$ 46,38 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou outubro/2026 operando 705 unidades hoteleiras em 14 hotéis.

Rentabilidade

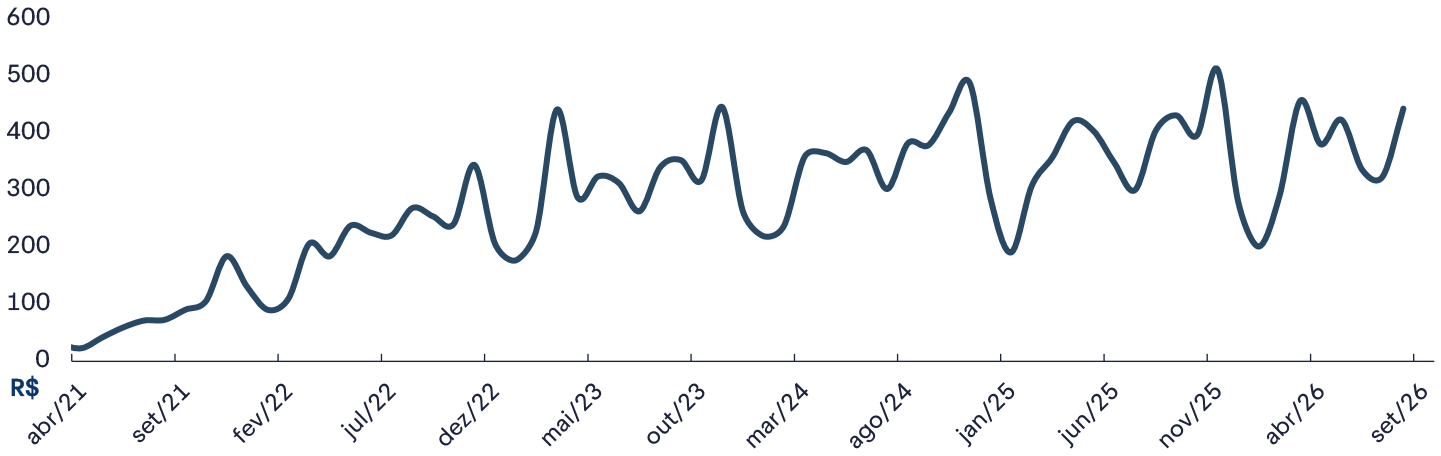
Taxa de Ocupação



Diária Média



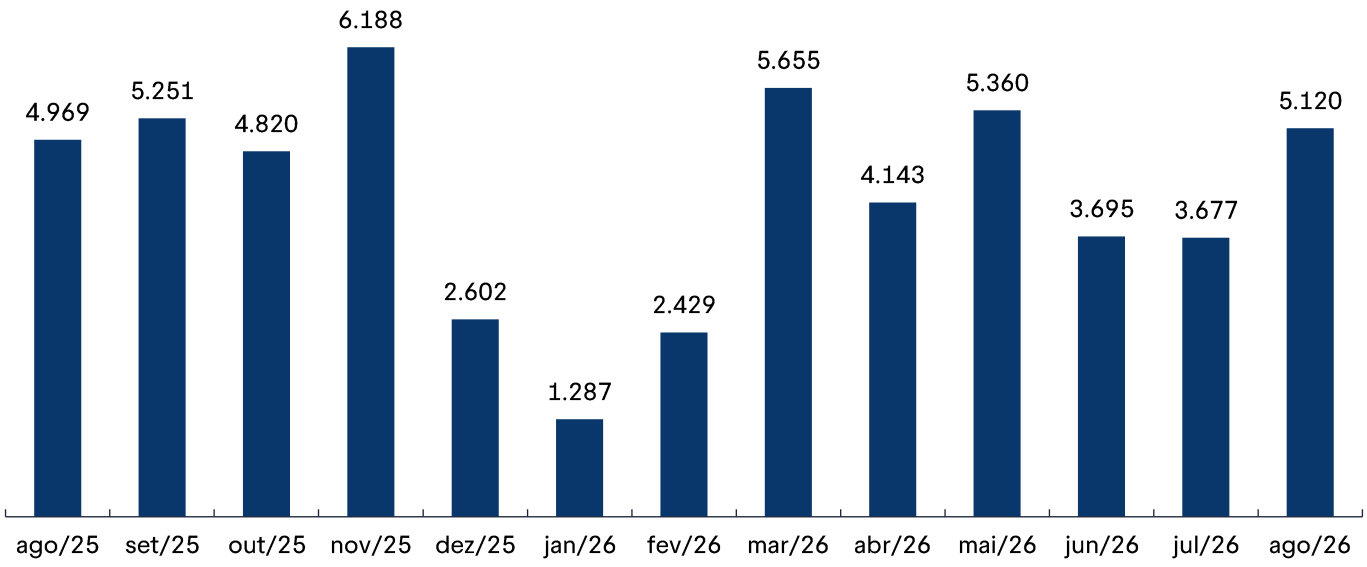
RevPAR



O RevPAR (Revenue per Available Room), ou receita por quarto disponível, é um indicador que mede o desempenho de um hotel ponderando a diária média pela taxa de ocupação dos quartos.

Rentabilidade

Distribuição por Quarto

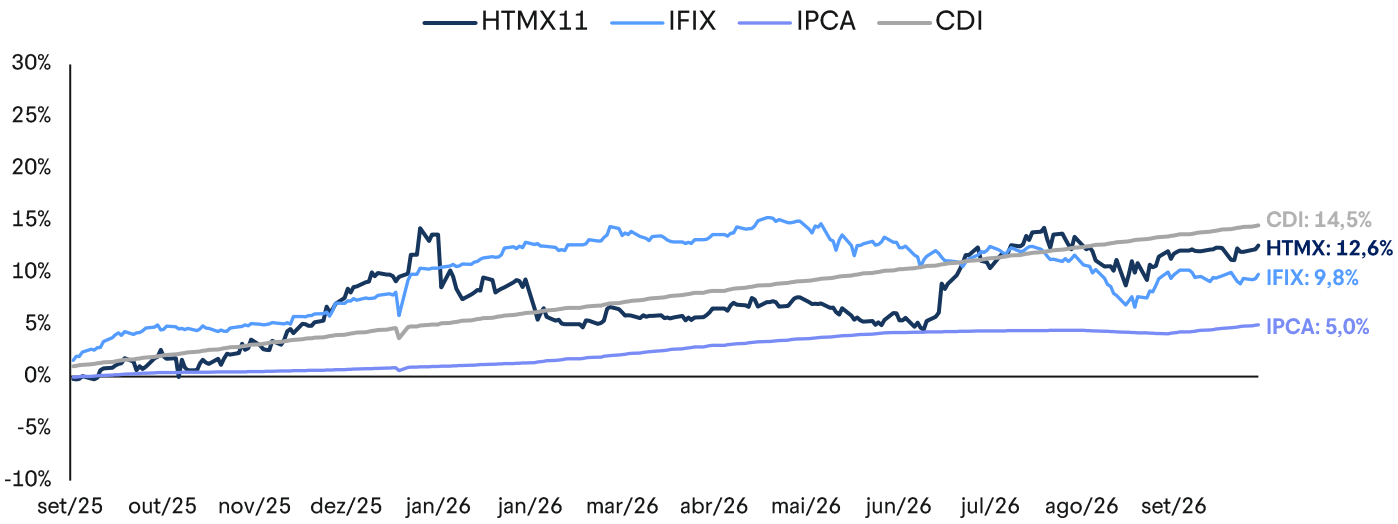


O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de setembro de 2026, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de agosto de 2026, foi de R$ 5.120 por apartamento, um aumento de 3% em relação a agosto de 2025 (R$ 5.120 em 2026 vs. R$ 4.989 em 2025). Crescimento esse impulsionado principalmente pela volta da demanda corporativa após o período de férias.

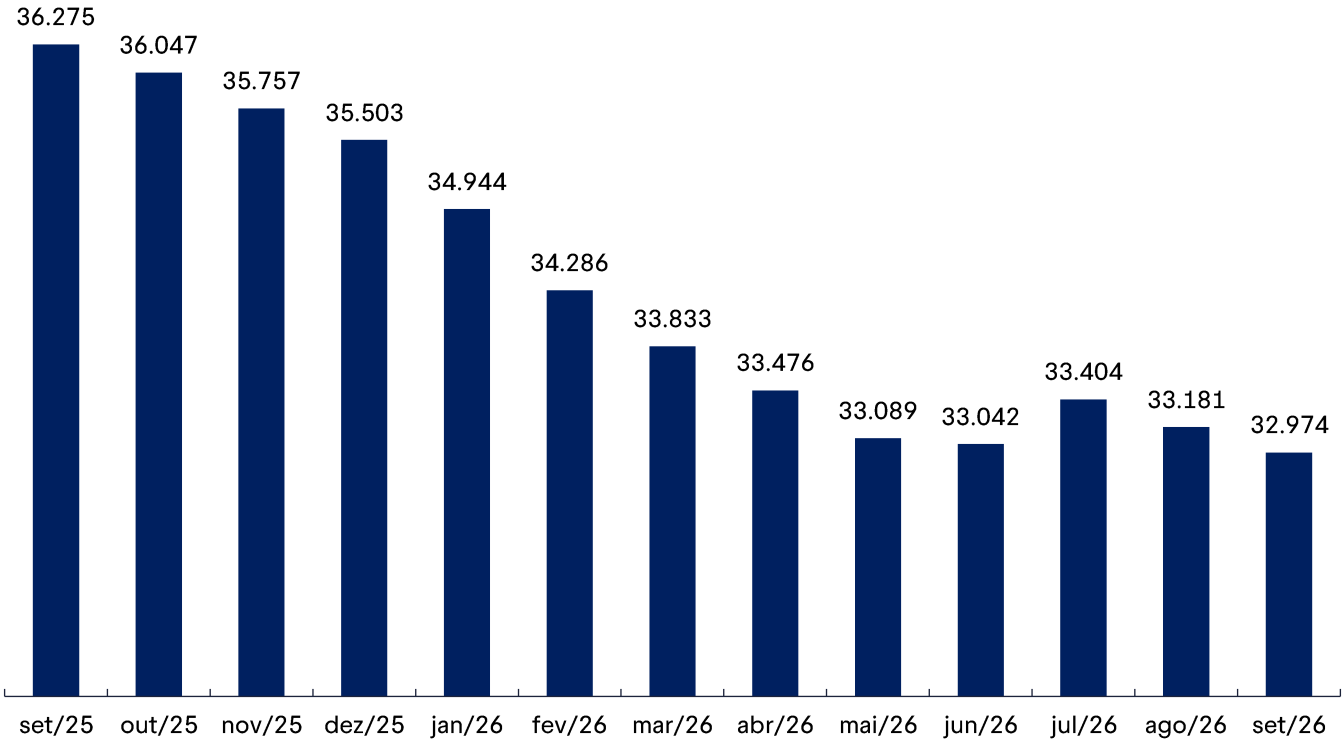
Em agosto de 2026, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho superior ao registrado no mesmo período de 2025, impulsionados pelos eventos e feiras que ocorreram no período, que compensaram a perda de público pelas férias escolares e aos feriados dos meses anteriores. Ao longo do mês, destacaram-se alguns eventos corporativos que contribuíram para corroborar com os efeitos, como CONARH, FEBRABAN, ABIMAD e Intersolar. Dessa forma, a taxa de ocupação registrada no período foi de 71%, um aumento de 4 p.p. em relação ao mesmo mês no ano anterior (71% em 2026 vs 67% em 2025). A diária média realizada foi 4% superior a apresentada em 2025, encerrando o período em R$ 627. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R$ 443, um aumento de 10% em relação aos R$ 403 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

Rentabilidade

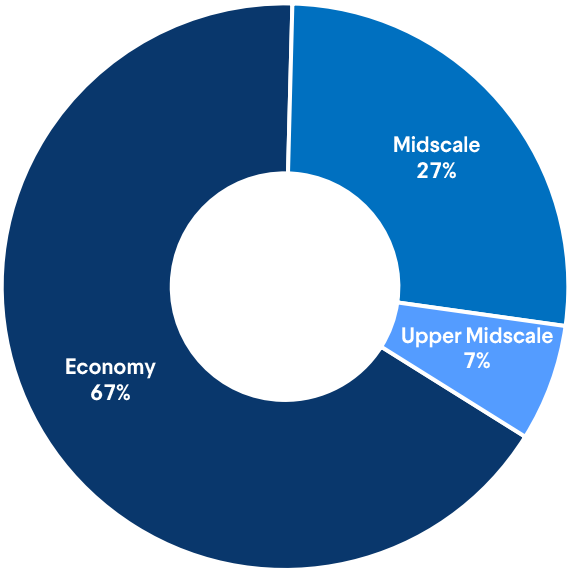


Base de Cotistas

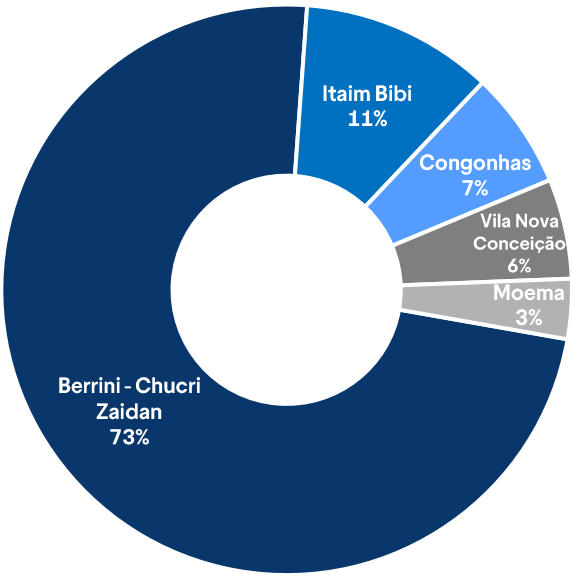


Portfólio

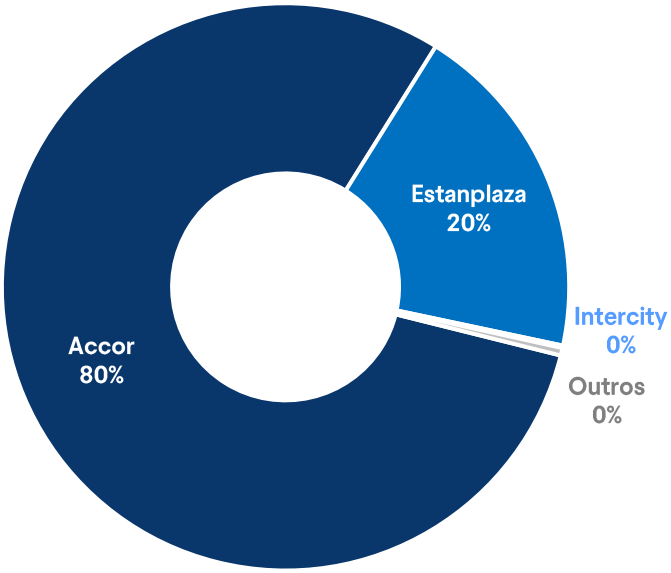
Quartos por Segmento



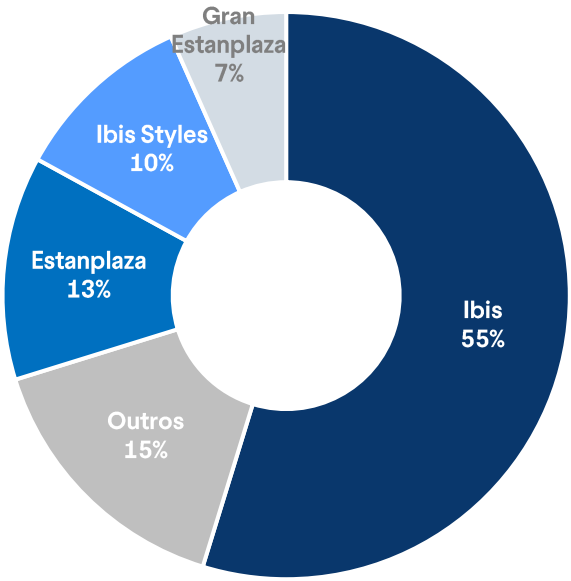
Quartos por Região



Quartos por Administradora



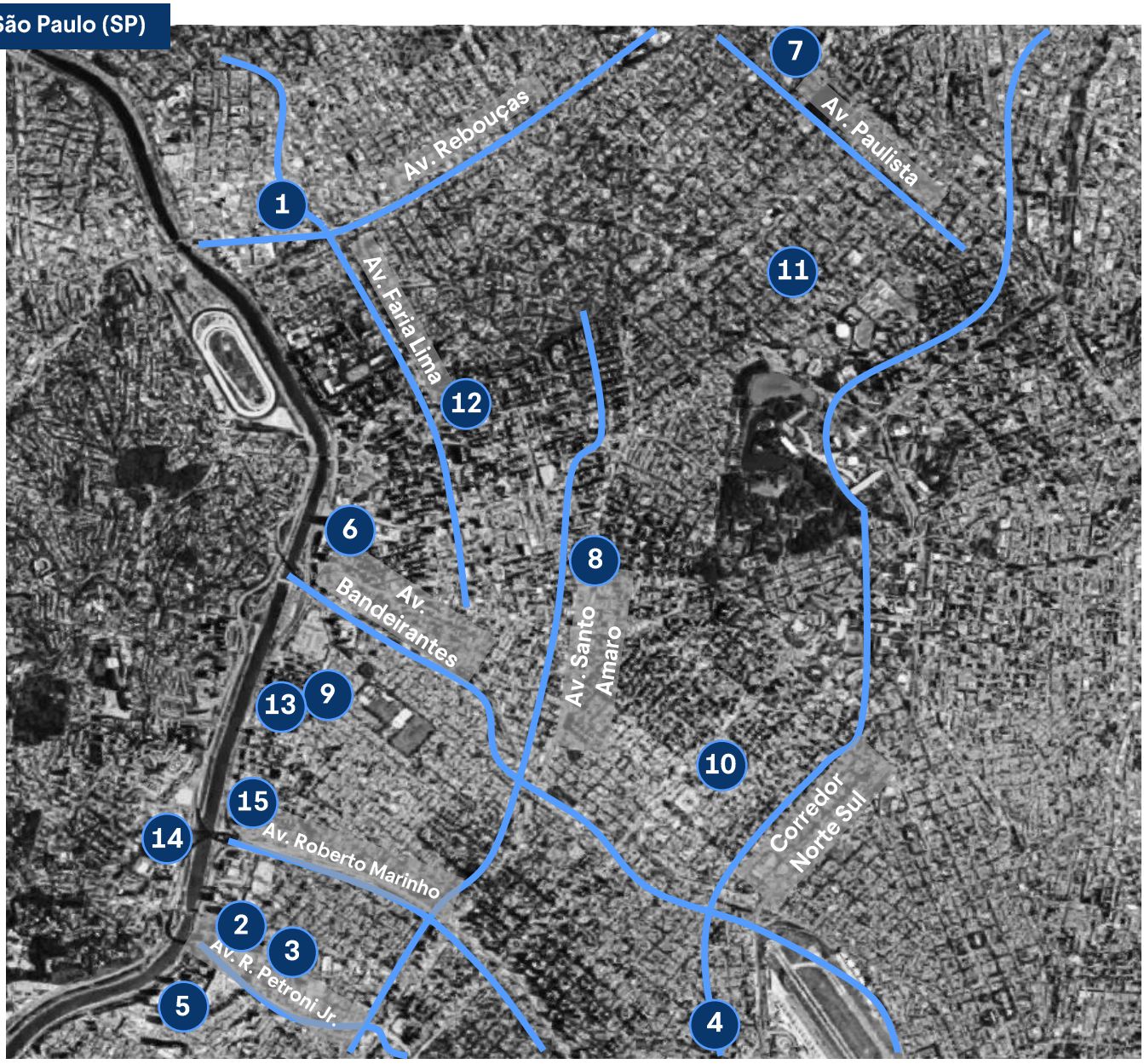
Quartos por Bandeira



Portfólio

Localização dos Imóveis

São Paulo (SP)



Legendas

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

Portfólio

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	3	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	Faça sua reserva!

Publicações

Outubro de 2026:

30/10/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
14/10/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse

Portfólio Galeria





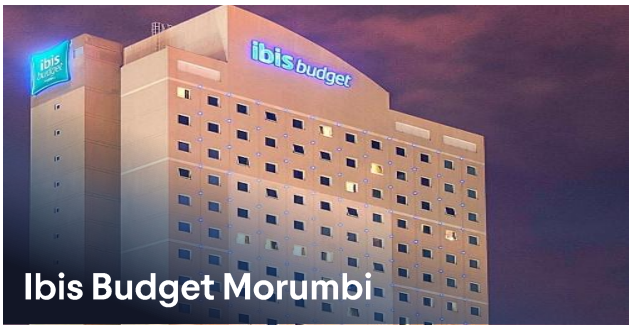
















Portfólio Galeria

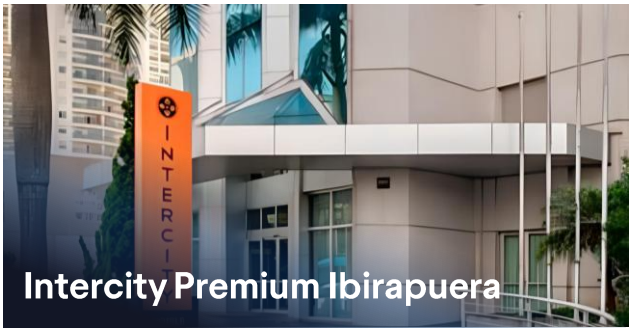














Glossário

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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos