

FII Hotel MaxInvest

HTMX11

Relatório Mensal

Setembro 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

Seguindo a sazonalidade tradicional do mês de julho, a hotelaria na praça de São Paulo apresentou desempenho desaquecido, reflexo principalmente do período de férias escolares e da menor concentração de feiras e eventos corporativos no calendário da capital.

A partir de agosto, entretanto, o mercado retomou seu dinamismo, sustentado pelo retorno das atividades corporativas e pela realização de eventos que impulsionaram o fluxo de visitantes à cidade. Dentre os principais destaques para a carteira do MaxInvest, o calendário contemplou feiras nacionais de grande porte, como a FENABRAVE, iniciativas de perfil internacional, como a Intersolar South America e a Fisa, além de encontros setoriais, como a Fishing Brasil. Esse movimento reforça a posição de São Paulo como principal hub de negócios do país e contribui para a expansão da demanda hoteleira.

O calendário do segundo semestre é favorável, combinando a realização de feiras e congressos com a menor incidência de feriados prolongados. Esse conjunto de elementos reforça a resiliência do setor e deve sustentar níveis de RevPAR mais fortes nos próximos meses, em linha com o padrão histórico da cidade.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 400,9 milhões

COTA MERCADO
R\$ 138,82 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
15,1%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 419,3 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 145,20 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
14,5%¹

QUANTIDADE DE COTAS
2.888.094

COTISTAS
36.615

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

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre lucro na venda²

No Brasil, o Copom manteve a Selic e reforçou uma postura mais rígida, ainda que com leve ajuste: sinalizou estabilidade por um período prolongado e manteve a projeção de inflação em 3,4% para o horizonte relevante, acima do esperado pelo mercado. A mensagem implícita é de menor probabilidade de início do ciclo de cortes em dezembro.

O IPCA-15 de setembro avançou 0,48%, abaixo da expectativa (0,52%). Nos núcleos, os industriais ficaram em linha com as projeções, enquanto os serviços vieram abaixo do esperado devido a fatores temporários. Excluídos esses efeitos, observa-se aceleração dos serviços subjacentes para 6,4% (de 5,7% em agosto). As expectativas permanecem acima da meta, mas melhoraram levemente com a valorização do real, em sintonia com a postura mais cautelosa do Banco Central.

Nos Estados Unidos, a inflação (PCE) de agosto subiu 0,2% no mês e 2,7% em 12 meses, com núcleo em torno de 2,9%. Bens seguem pressionados por tarifas e custos de importação, enquanto serviços mostram desaceleração gradual, refletindo a perda de força da renda agregada. Esse quadro, de inflação acima da meta mas com sinais de enfraquecimento da atividade, abriu espaço para o primeiro corte de juros do ano.

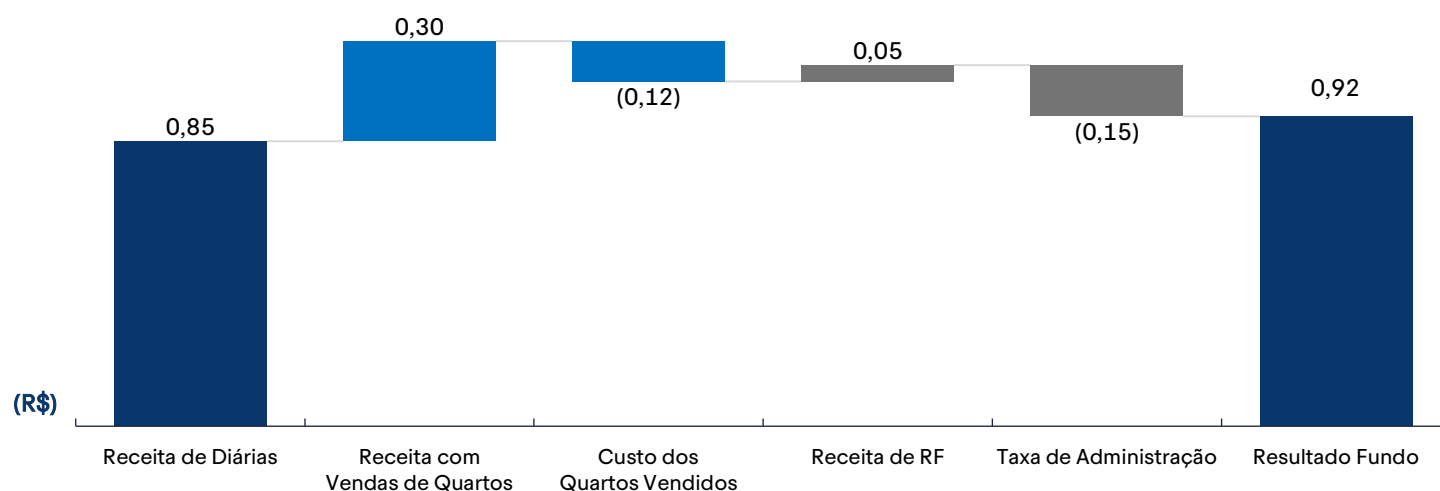
O Banco Central americano reduziu a taxa básica em 25 pontos-base, para 4,00%–4,25%, justificando a medida como gestão de riscos diante da fragilidade no mercado de trabalho. Nas projeções, elevou a expectativa de crescimento do PIB em 2025 de 1,4% para 1,6%, reconhecendo revisões positivas em consumo e atividade, mas manteve inflação acima de 2,5% e desemprego próximo de 4,5%, sinalizando normalização gradual da política monetária.

Na coletiva, Jerome Powell adotou tom mais cauteloso, destacando que a política está agora “adequadamente restritiva” e que novos ajustes dependerão da confirmação da tendência de desaceleração, tanto no mercado de trabalho quanto na inflação.

Demonstração do Resultado

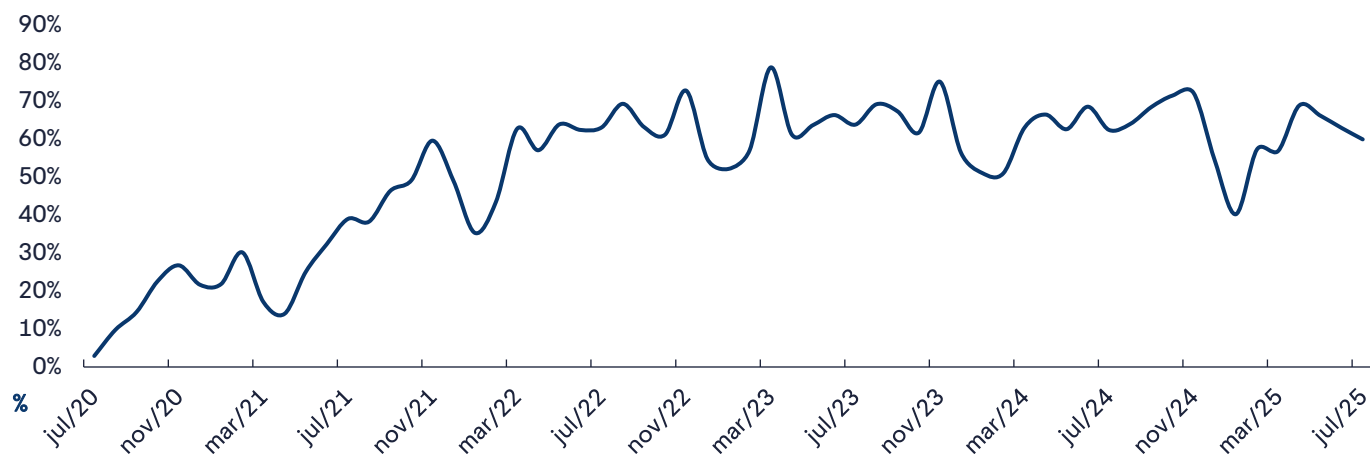
(Mil R\$)	Maio		Junho		Agosto		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	4.920	1,70	4.164	1,44	3.110	1,08	30.323	10,50
Receita de diárias	4098		2.924		2.453		18.667	
Lucro com vendas de quartos	596		1163		517		6.084	
Receita de renda fixa	226		77		140		5.572	
Total Despesas	(907)	(0,31)	(615)	(0,21)	(442)	(0,15)	(4.266)	(1,48)
Resultado Fundo	4.013	1,39	3.549	1,23	2.668	0,92	26.057	9,02
Distribuição de dividendos	4.332	1,50	3.495	1,21	3.032	1,05	25.889	8,96

Composição do Resultado por Cota

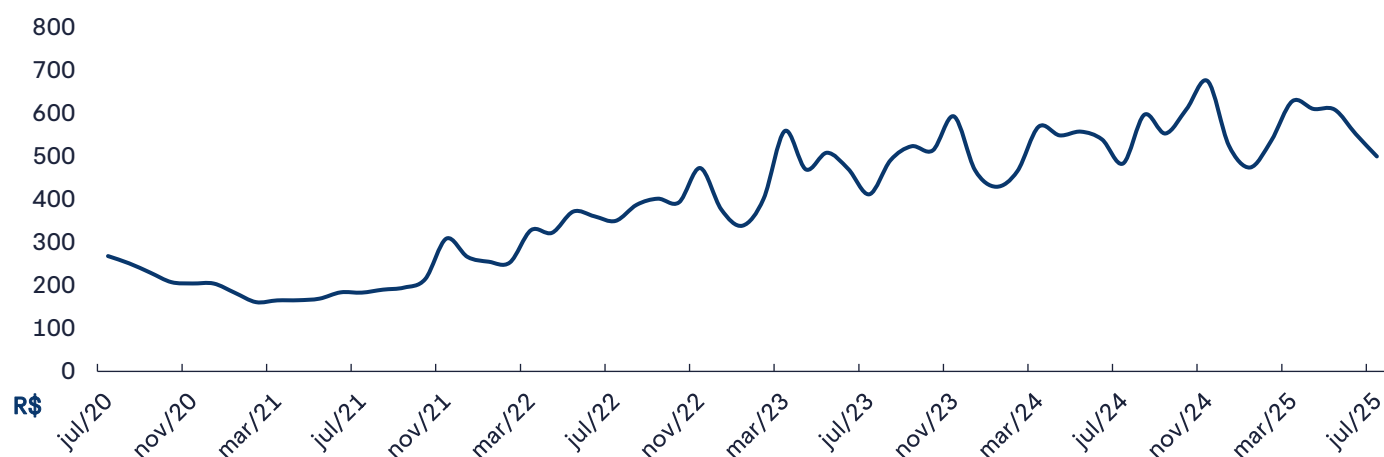


Durante o mês de agosto, duas unidades hoteleiras foram vendidas, gerando uma receita de venda de R\$ 517.208,99 que após dedução da taxa de performance, resultou em um lucro líquido de R\$ 467.621,84 ou R\$ 0,1619 por cota. Desde que foi iniciado o ciclo de desinvestimento, foram vendidas 576 unidades hoteleiras, perfazendo o valor de R\$ 46,13 por cota amortizada, dessa forma, a carteira do Fundo começou setembro/2025 operando 772 unidades hoteleiras em 20 hotéis.

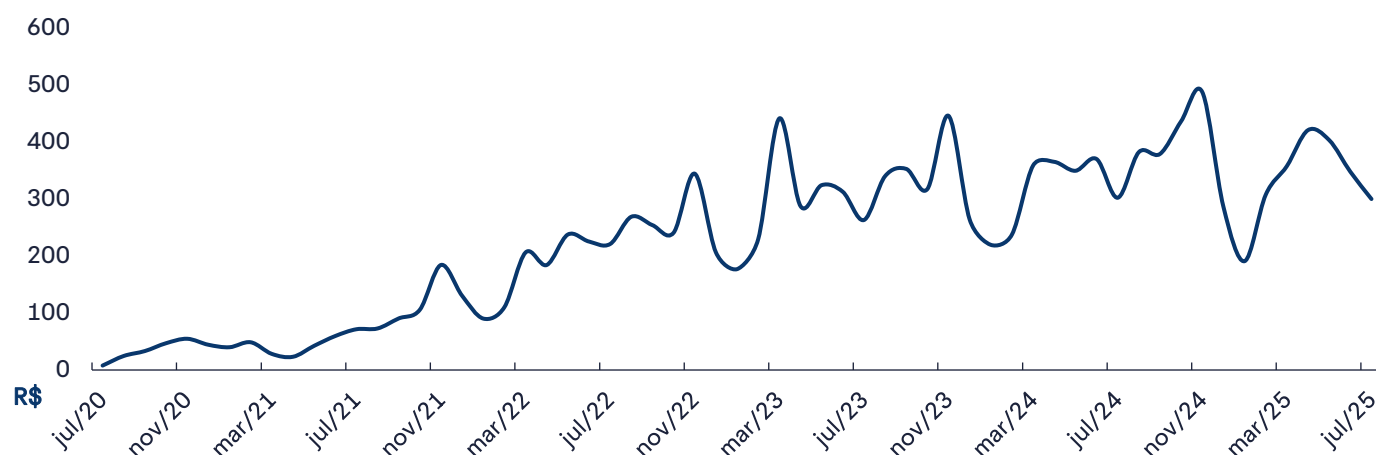
Taxa de Ocupação



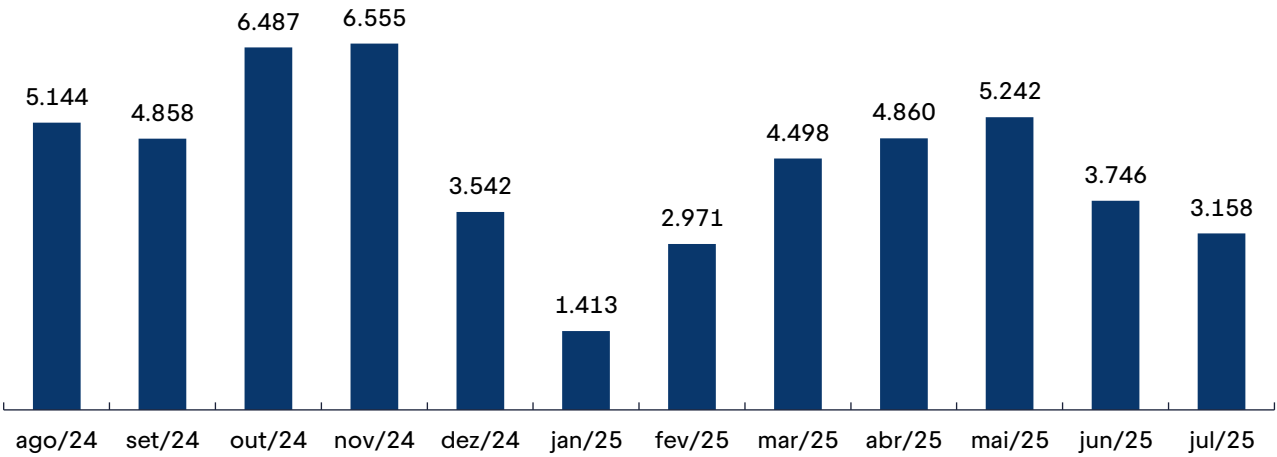
Diária Média



RevPAR



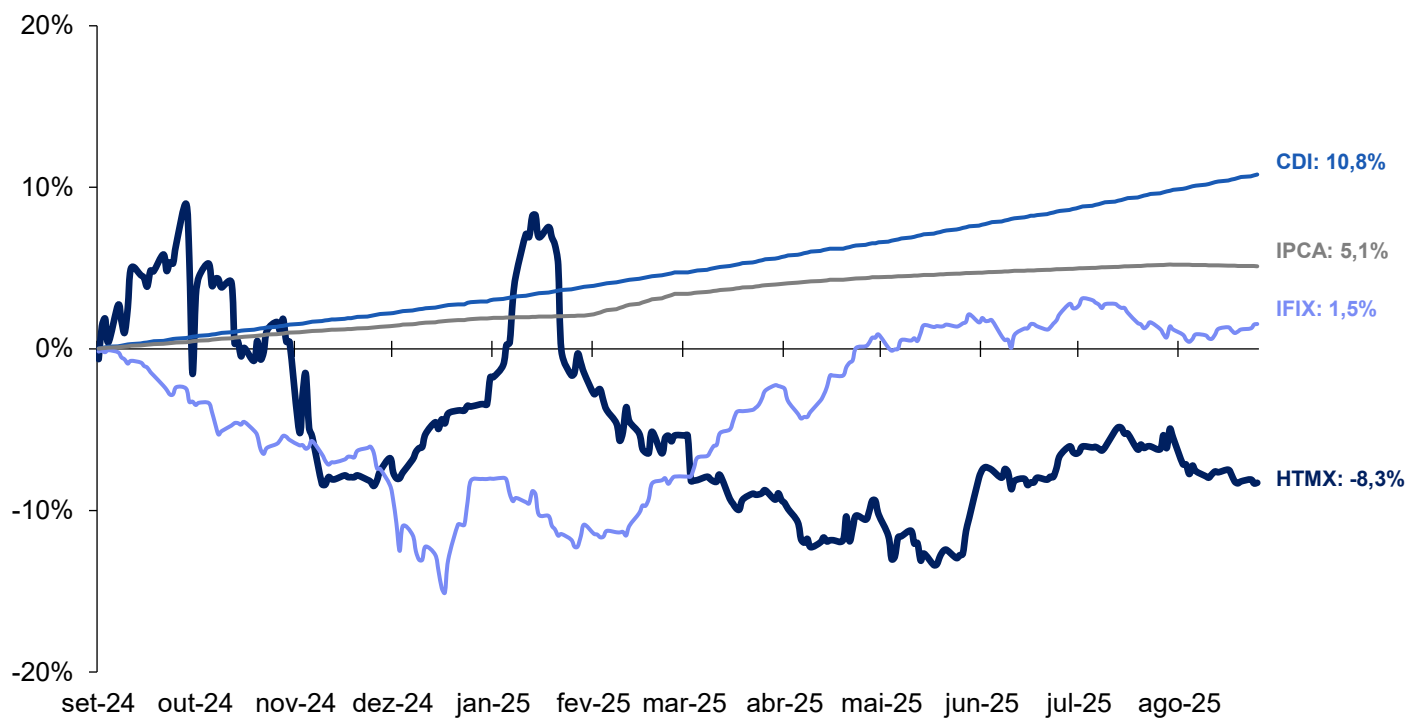
Distribuição por Quarto



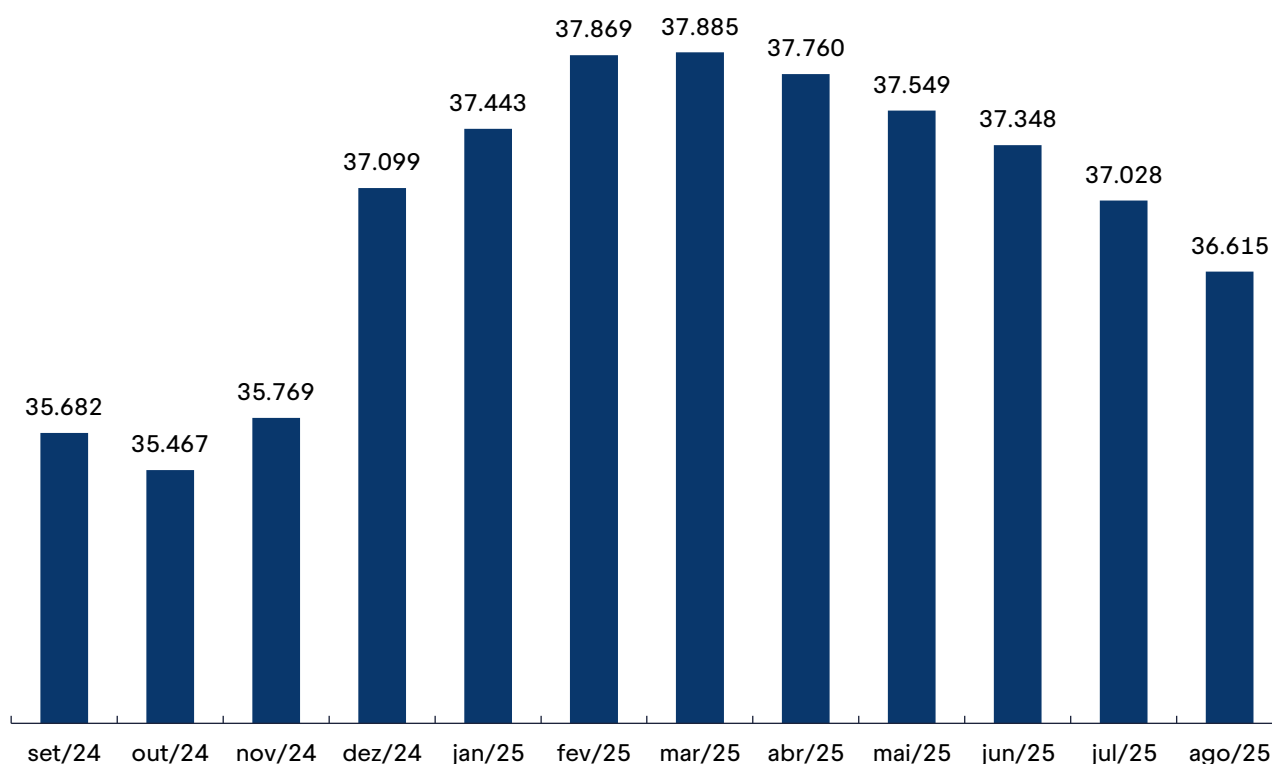
O gráfico acima apresenta a variação da renda distribuída pelos hotéis que compõem a carteira do Fundo ao longo dos últimos doze meses. No mês de agosto de 2025, a receita de aluguéis apurada, referente à operação de julho de 2025, foi de R\$ 3.158 por apartamento, uma queda de 17% em relação a julho de 2024 (R\$ 3.158 em 2025 vs. R\$ 3.792 em 2024).

Em julho de 2025, os indicadores operacionais da carteira do Fundo Maxinvest apresentaram desempenho equilibrado quando comparado ao mesmo período em 2024. A taxa de ocupação foi de 60%, uma queda de 4% em relação ao mesmo mês de 2024. A diária média da carteira apresentou um resultado superior ao observado em 2024, encerrando o período em R\$ 501, com uma variação de 3% frente aos R\$ 484 apresentado em 2024. Como resultado, o RevPAR (Receita por Apartamento Disponível) da carteira Maxinvest alcançou R\$ 300, uma queda de 1% quando comparado aos R\$ 302 registrados no mesmo período do ano anterior, o que reflete a já dita queda da ocupação no período. 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.

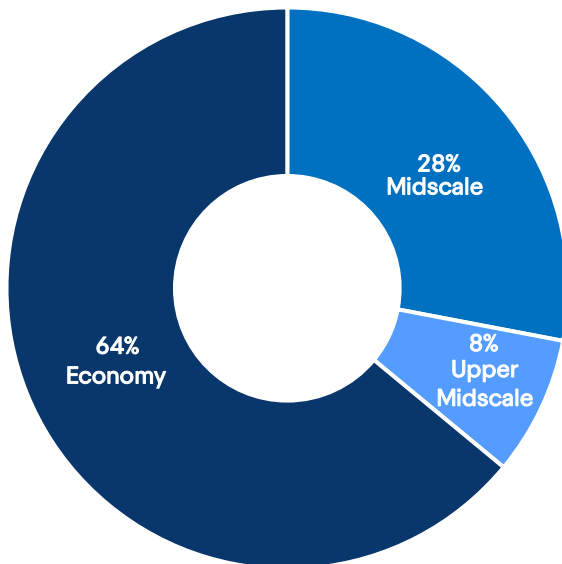
Rentabilidade



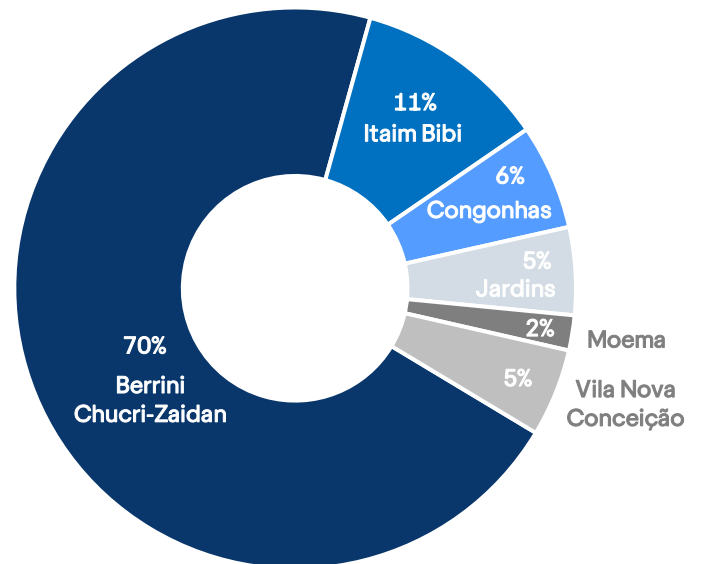
Base de Cotistas



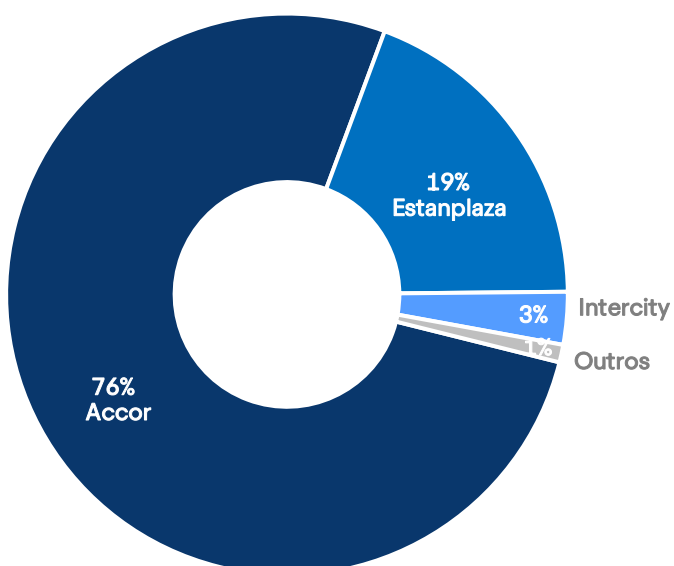
Quartos por Segmento



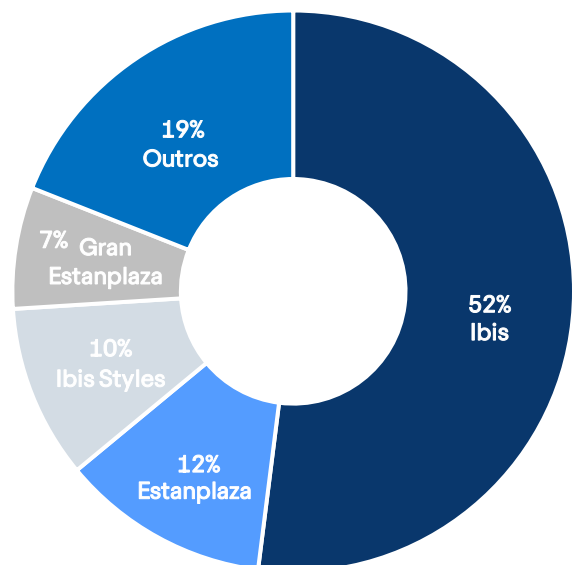
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Localização dos Imóveis

São Paulo (SP)



Legendas

- | | | |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Ibis Styles Faria Lima | 8 Ibis São Paulo Ibirapuera | 15 Ibis Budget Paulista |
| 2 Ibis Morumbi | 9 Estanplaza Berrini | 16 Estanplaza Nações Unidas |
| 3 Ibis Budget Morumbi | 10 Estanplaza Ibirapuera | 17 Ibis São Paulo Paulista |
| 4 Ibis São Paulo Congonhas | 11 Ibis Budget Jardins | 18 Intercity Premium Ibirapuera |
| 5 Estanplaza International | 12 Ininside São Paulo Iguatemi | 19 Meliá Jardim Europa |
| 6 Estanplaza Funchal | 13 Intercity Premium Nações Unidas | 20 Novotel Morumbi |
| 7 Intercity Paulista | 14 Blue Tree Faria Lima | 21 Gran Estanplaza |

Hotel	Quartos	Faça Sua Reserva
Ibis São Paulo Morumbi	279	Faça sua reserva!
Novotel Morumbi	95	Faça sua reserva!
Ibis Styles Faria Lima	74	Faça sua reserva!
Gran Estanplaza	51	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Congonhas	50	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Ibirapuera	40	Faça sua reserva!
Estanplaza International	39	Faça sua reserva!
Ibis Budget São Paulo Morumbi	31	Faça sua reserva!
Intercity Paulista	21	Faça sua reserva!
Estanplaza Funchal	18	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!
Intercity Premium Nações Unidas	3	Faça sua reserva!
Ibis Budget Paulista	5	Faça sua reserva!
Estanplaza Nações Unidas	5	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Paulista	4	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.

Setembro de 2025:

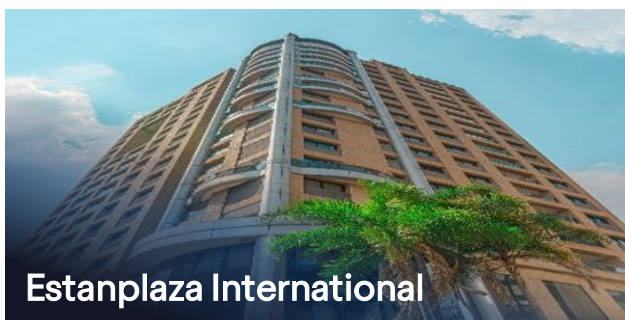
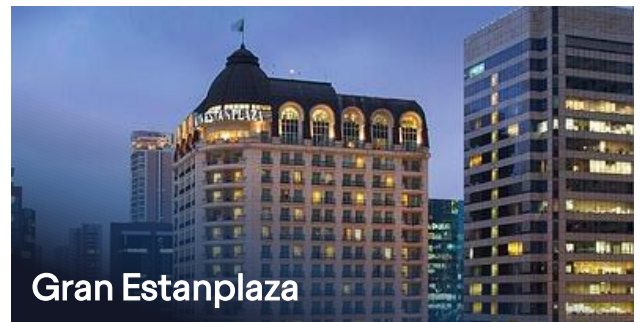
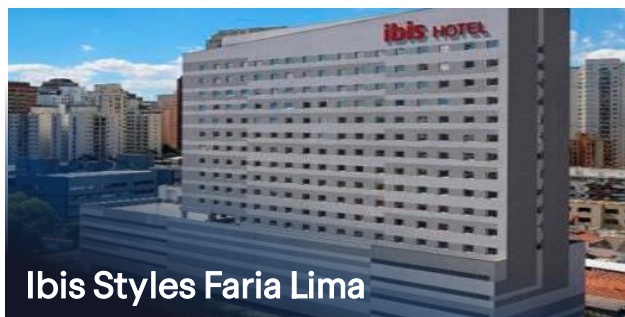
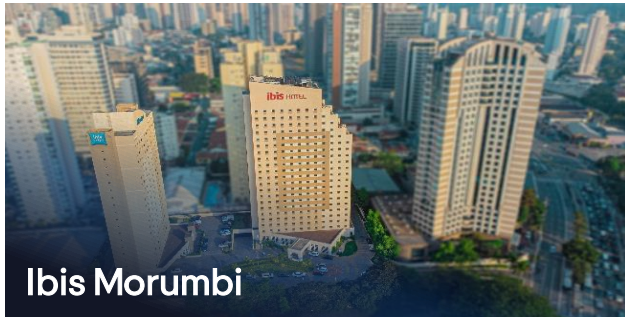
15/09/2025 – Informe mensal estruturado

[Acesse](#)

30/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

Portfólio Galeria





Estanplaza Funchal



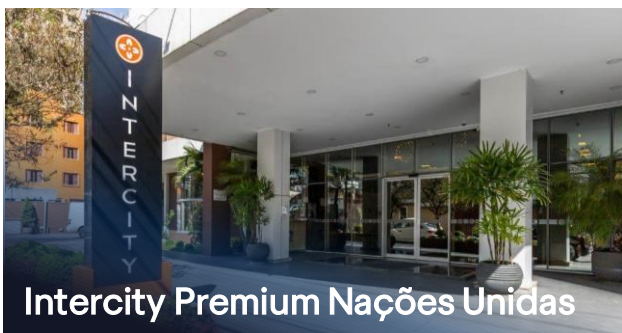
Estanplaza Ibirapuera



Ibis Budget Jardins



Inside São Paulo Iguatemi



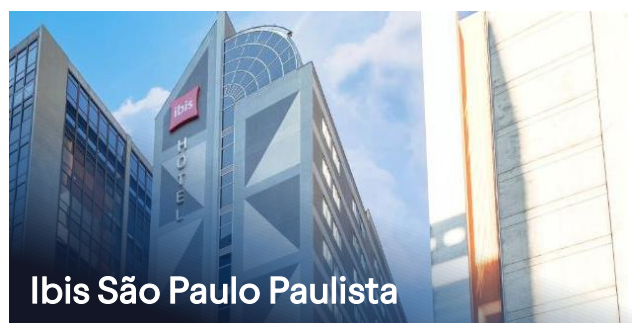
Intercity Premium Nações Unidas



Ibis Budget Paulista



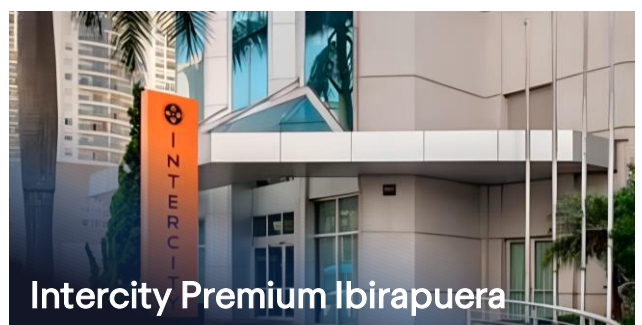
Estanplaza Nações Unidas



Ibis São Paulo Paulista



Blue Tree Faria Lima



Intercity Premium Ibirapuera



Meliá Jardim Europa

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.

