

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest)

CNPJ (08.706.065/0001-69)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence** Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Propriedade para investimento - Registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, a transferência das propriedades fiduciárias dos empreendimentos Estanzaplaça Ibirapuera, Gran Estanzaplaça, Ibis Congonhas e Ibis Styles Faria Lima até a emissão do nosso relatório, não foram concluídas, devido ao processo de celebração da escritura definitiva de compra e venda dos empreendimentos imobiliários. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no



Shape the future
with confidence

contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a este principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 417.873 mil, que representava 95,90% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos



Shape the future
with confidence

que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos nas auditorias das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	24.461	5,56%	216.101	50,66%
Outros valores a receber		2	0,00%	-	0,00%
Outros créditos		26	0,01%	-	0,00%
		24.489	5,57%	216.101	50,66%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		305.734	69,49%	114.381	26,81%
Ajuste de avaliação ao valor justo		116.380	26,45%	104.074	24,40%
	6	422.114	95,94%	218.455	51,21%
Total do ativo		446.603	101,51%	434.556	101,87%
Passivo					
		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	5.340	1,21%	7.164	1,68%
Impostos e contribuições a recolher		7	0,00%	10	0,00%
Provisões e contas a pagar	20.3	1.297	0,29%	818	0,19%
Total do passivo		6.644	1,51%	7.992	1,87%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	327.530	74,45%	327.530	76,78%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(9.192)	-2,09%	(9.001)	-2,11%
Prejuízos acumulados		121.621	27,64%	108.035	25,33%
Total do patrimônio líquido		439.959	100,00%	426.564	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		446.603	101,51%	434.556	101,87%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest)
 CNPJ (08.706.065/0001-69)
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	32.048	21.018
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	6.2	21.037	31.450
Custo de propriedades para investimentos vendidas	6.2	(5.925)	(1.866)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	6.2	(15.385)	(26.581)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.2	30.424	30.592
Resultado líquido de propriedades para investimento		62.199	54.613
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	8.554	2.620
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.124)	(309)
		6.430	2.311
Despesas operacionais			
Despesa da avaliação	14	(78)	(60)
Taxa de administração	8 e 14	(4.453)	(2.311)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(40)	(30)
Taxa de performance	8 e 14	(4.331)	(2.470)
Outras despesas operacionais	14	(255)	(185)
		(9.157)	(5.056)
Lucro líquido do exercício		59.472	51.868
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	2.888.094	2.888.094
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		20,59	17,96
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		152,34	147,70

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		119.053	(1.381)	98.065	215.737
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	208.477	-	-	208.477
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	(7.620)	-	(7.620)
Lucro líquido do exercício	13	-	-	51.868	51.868
Rendimentos apropriados	9	-	-	(41.898)	(41.898)
Em 31 de dezembro de 2024		327.530	(9.001)	108.035	426.564
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	(191)	-	(191)
Lucro líquido do exercício	13	-	-	59.472	59.472
Rendimentos apropriados	9	-	-	(45.886)	(45.886)
Em 31 de dezembro de 2025		327.530	(9.192)	121.621	439.959

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest)
 CNPJ (08.706.065/0001-69)
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	7	32.048	21.018
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	5.1	8.554	2.620
Pagamento de despesas de avaliação		(35)	(60)
Pagamento de taxa de administração		(4.313)	(2.164)
Pagamento de taxa de performance		(3.385)	(2.304)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(30)
Pagamento (compensação) de IR		(2.152)	(310)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(926)	(158)
Caixa líquido das atividades operacionais		29.751	18.612
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros, benfeitorias e outros)	6.2	(21.035)	(1.011)
Aquisição de imóveis para renda	6.2	(173.511)	(12.837)
Recebimento por venda de imóveis para renda	6.2	21.037	31.450
Caixa líquido das atividades de investimento		(173.509)	17.602
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	-	208.477
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	10.4	(191)	(7.620)
Rendimentos distribuídos	9	(47.691)	(39.651)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(47.882)	161.206
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(191.640)	197.420
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		216.101	18.681
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	24.461	216.101

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Fil Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Fil Hotel Maxinvest, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 30 de janeiro de 2007, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 27 de abril de 2007, com prazo de duração indeterminada. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente mediante a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento ("Ativos Alvo"). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

HTMX11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento 2025	Preço de fechamento 2024
Janeiro	158,00	153,02
Fevereiro	150,62	137,62
Março	143,36	160,16
Abril	142,45	159,61
Maiο	140,00	167,82
Junho	145,30	166,67
Julho	145,47	163,34
Agosto	139,87	175,75
Setembro	139,80	192,72
Outubro	140,51	180,12
Novembro	143,59	146,55
Dezembro	150,60	158,84

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A., as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Fil Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Itaú Institucional RF Referenciado DI
(b) Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(c) BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP

	31/12/2025	31/12/2024
	-	13.715
	-	202.386
	24.461	-
	<u>24.461</u>	<u>216.101</u>

(a) Está composto pelas cotas do fundo Itaú Institucional RF Referenciado DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O fundo tem como objetivo aplicar, no mínimo, 95% de seus recursos em cotas de fundos de investimento da classe “Renda Fixa”, cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação Renda Fixa Referenciado ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou a taxa Selic. A rentabilidade do fundo é impactada pelos custos e despesas do fundo, inclusive taxa de administração.

(b) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Fil Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

Em 31 de dezembro de 2025, o rendimento com cotas de fundos de renda fixa foi de R\$ 8.554 (2024 - R\$ 2.620)

6. Propriedades para investimento

Corresponde a 405 flats (2024 - 435 flats) localizados em diversos empreendimentos na capital de São Paulo (incluindo custos inerentes à aquisição dos imóveis (flats) - ITBI, escrituras, registros e comissões), quais sejam:

6.1	Descrição do empreendimento	31/12/2025			31/12/2024		
		Área Total m²	Quantidade de flats	Valor justo	Área Total m²	Quantidade de flats	Valor justo
	Blue Tree Faria Lima - Av. Brig. Faria Lima, 3989	193,91	2	1.542	193,91	4	3.096
	Estanplaza Berrini - Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	608,01	20	7.933	608,01	20	7.478
	Estanplaza Funchal - Rua Funchal, 281	657,616	18	8.938	657,616	22	11.642
	Estanplaza Ibirapuera - Av. Jandira, 501 (*)	399,5	13	4.335	399,5	13	4.150
	Estanplaza Internacional - Rua Fernandes Moreira, 1.293	1138,86	19	16.300	1138,86	39	15.997
	Estanplaza Nações Unidas - Rua Guararapes, 1.889	199,91	5	1.740	199,91	5	1.699
	Gran Estanplaza SP - Rua Arizona, 1.517 (*)	1958,481	41	31.941	1958,481	51	32.966
	Ibis Morumbi - Av. Roque Petroni Júnior, 800	1024,8	47	129.553	1024,8	56	27.048
	Ibis Budget Jardins - Av. Nove de Julho, 3957	131,49	10	3.307	131,49	10	3.960
	Ibis São Paulo Paulista - Av. Paulista, 2355	88,5	3	1.703	88,5	5	2.835
	Ibis Budget Paulista - Rua da Consolação, 2303	76,332	5	1.891	76,332	5	2.125
	Ibis Styles Faria Lima - Rua Tavares Cabral, 61	1360,86	49	26.777	1360,86	74	27.750
	Intercity Premium Nações Unidas - Rua Fernandes Moreira, 1371	-	-	-	219,29	6	2.781
	Intercity Premium Ibirapuera - Av. Ibirapuera, 2577	106,4	3	1.544	106,4	3	1.605
	Meliá Jardim Europa - Rua Joao Cachoeira, 111	-	-	-	33,82	1	731
	Staybridge Suites São Paulo - Rua Bandeira Paulista, 555	-	-	-	964,002	1	677
	Tryp Iguatemi - Rua Iguatemi, 150	33,82	8	4.543	259,02	9	5.013
	Tryp Paulista - Rua Haddok Lobo, 294	632,7	17	9.218	632,7	21	11.771
	Ibis Congonhas - Av. Washington Luis, 6771 (*)	1660,93	50	33.958	1660,93	50	36.255
	Ibis Ibirapuera - Avenida Santo Amaro, 1.411	796,34	40	18.637	796,34	40	18.876
	Ibis Budget Morumbi - Avenida Roque Petroni Júnior, 800 - Torre II	408,58	31	10.673	-	-	-
	Novotel Morumbi - Rua Ministro Nelson Hungria, nº 577 (*)	21,11	95	107.581	-	-	-
			436	422.114		435	218.455

(*) O processo de averbação das matrículas dessas unidades para o nome do Fundo está em andamento.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	202.462
Receitas de vendas de propriedades para investimento	31.450
Custo das propriedades para investimento vendidas	(1.866)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(26.581)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	30.592
Aquisição de imóveis para renda	12.837
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros, benfeitorias e outros)	1.011
Recebimento por venda de imóveis para renda	(31.450)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	218.455
Receitas de vendas de propriedades para investimento	21.037
Custo das propriedades para investimento vendidas	(5.925)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(15.385)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	30.424
Aquisição de imóveis para renda	173.511
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros, benfeitorias e outros)	21.035
Recebimento por venda de imóveis para renda	(21.038)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	422.114

6.3 Avaliação a valor justo

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente as propriedades está suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de outubro de 2025 e 2024, e aprovados pela administração em fevereiro de 2026 e 2025.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor justo correspondente aos imóveis foram estimados por meio do método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços e método de fluxo de caixa descontado ("FCD"), que consiste na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se todas as receitas e despesas do empreendimento para um horizonte que se entenda o mais adequado. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de Tratamento por Fatores ou Inferência Estatística.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

7. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	32.048	21.018
	32.048	21.018

As unidades de locação dos imóveis são flats distribuídos pela cidade de São Paulo, e as suas receitas de aluguéis do Fundo são reconhecidas pela competência e podem variar de acordo com a taxa de ocupação e diária média de cada empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$32.048 (2024: R\$ 21.018).

8. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	4.453	2.311
Taxa de performance	4.331	2.470
	8.784	4.781

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12)

Taxa Global: (i) a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio da Classe vigente no último dia útil do mês anterior; e (ii) até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15 para o item "i", a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Taxa Máxima Global: A Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Fil Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Pela gestão estratégica da carteira de ativos e pela identificação da oportunidade de negócio, o Fundo paga à gestora uma taxa de performance de 10%, sobre o ganho de capital incorrido até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que tenha sido efetivado saldo positivo da venda dos ativos da carteira.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no décimo dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao sexto Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro Líquido do exercício	59.472	51.868
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(30.424)	(30.592)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	15.385	26.581
Ajustes pela venda dos imóveis - sem efeito caixa	1.387	(5.919)
Despesas operacionais não pagas	66	(40)
Lucro(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	45.886	41.898
Retenção de rendimentos - até 5%	-	-
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%	-	-
Rendimentos declarados	45.886	41.898
Rendimentos (a distribuir)	(5.340)	(7.164)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	7.164	4.904
Cotista a disposição (*)	(19)	13
Rendimentos líquidos pagos no exercício	47.691	39.651
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	16.51	13.73
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

(*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
327.530	2.888.094	327.530	2.888.094
327.530	2.888.094	327.530	2.888.094
	113,41		113,41

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 350.000, ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas. O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas. Em caso de Emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas novas cotas (2024 - 1.383.760 novas cotas no montante de R\$ 208.477).

10.3 Amortização de cotas

A classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
9.192	9.001
9.192	9.001

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 191 registrados na conta redutora do patrimônio líquido (2024 - R\$ 7.620).

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

31/12/2025	31/12/2024
59.472	51.868
426.564	215.737
-	208.477
(191)	(7.620)
(191)	200.857
13,95%	12,45%

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

Despesa da avaliação
Taxa de performance
Taxa de administração
Taxa de fiscalização da CVM
Outras receitas (despesas) operacionais

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
78	0,02%	60	0,03%
4.331	1,03%	2.470	1,20%
4.453	1,06%	2.311	1,12%
40	0,01%	30	0,01%
255	0,06%	185	0,09%
9.157	2,18%	5.056	2,45%
	419,005		205.818

Patrimônio líquido médio do exercício/período

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Fil Hotel Maxinvest)
CNPJ (08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 8, 14 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de renda fixa	-	24.461	-
Propriedade para investimento	-	-	422.114
Total do ativo	-	24.461	422.114
31/12/2024			
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de renda fixa	-	216.101	-
Propriedade para investimento	-	-	218.455
Total do ativo	-	216.101	218.455

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 e 6.

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.3 Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 1.297 (2024 - R\$ 818), estão representados substancialmente por taxa de performance, taxa de administração, e escrituração e taxa de gestão.

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e escrituração	507	327
Taxa de performance	569	352
Cotista à disposição	84	65
Outros	137	74
	1.297	818

20.4 Em 30 de abril de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Hotel Maxinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

20.5 Em 28 de março de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo comunicou que, conforme aprovado em assembleia geral realizada em 05 de dezembro de 2024, celebrou Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e lavrou Escritura Pública de Venda e Compra, tendo por objeto a aquisição de 353 quartos em 3 empreendimentos hoteleiros localizados no município de São Paulo – SP: (i) Novotel São Paulo Morumbi, localizado na Rua Ministro Nelson Hungria, nº 577, com 189 quartos, sendo adquirida a fração ideal de 50,26% do imóvel, equivalente a 95 quartos, pelo montante total de R\$ 93.749; (ii) Ibis São Paulo Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Jr., nº 800, com 378 quartos, sendo adquiridos 227 quartos pelo montante total de R\$ 87.502; e (iii) Ibis Budget São Paulo Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Jr., nº 800, com 375 quartos, sendo adquiridos 31 quartos pelo montante total de R\$ 8.787. Os imóveis foram adquiridos pelo montante total de R\$ 202.855, a ser desembolsado da seguinte forma: (i) R\$ 190.037 pagos na data da lavratura da escritura dos imóveis Ibis São Paulo Morumbi e Ibis Budget São Paulo Morumbi; e (ii) R\$ 12.818 a serem pagos após 25 meses contados da referida data. Ademais, os imóveis encontram-se locados para a administradora hoteleira Accor, sendo estimado pela gestora um cap rate de 12%, correspondente à relação entre a receita contratada para os próximos 12 meses e o preço da venda. A receita anual estimada de aluguéis é de R\$ 23, com projeção de aumento de 13% no yield patrimonial proveniente da renda de aluguéis.

20.6 Em 12 de fevereiro de 2025, o o Fundo adaptou o Regulamento para incluir: 1) a possibilidade de que a Administradora deliberasse a realização de novas emissões de cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante de R\$ 350.000; 2) autorizar a aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito de superfície, pelo Fundo dos seguintes imóveis, que possuem como contraparte veículos de investimentos administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art.18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472: (i) Novotel São Paulo Morumbi, (ii) Ibis São Paulo Morumbi; (iii) Ibis Budget São Paulo Morumbi; e (iv) Ibis São Paulo Ibirapuera.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *