

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Hotel Maxinvest

***(CNPJ nº 08.706.065/0001-69)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

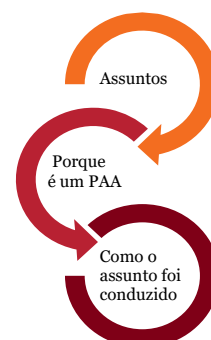
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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 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.

Principais Assuntos de Auditoria

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





Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.3 e 6)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera (i) técnicas de avaliação realizadas por meio de método comparativo direto de dados do mercado, que consiste na avaliação do imóvel pela comparação direta com imóveis situados na mesma região e que estejam disponíveis para venda ou que tenham sido vendidos recentemente ou (ii) modelo de capitalização da renda, cujo valor justo é definido com base na renda líquida prevista para o imóvel; para esse modelo, o valor de cada imóvel foi obtido pela aplicação de uma taxa de renda líquida sobre o valor da renda dos últimos 12 meses de cada imóvel.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 de uma 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 Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 na auditoria das demonstrações financeiras do período 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 30 March 2023 | 14:27 BRT


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest**CNPJ: 08.706.065/0001-69****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	8.350	3,95%	1.796	1,14%
Outros valores a receber	9	1.147	0,54%	-	0,00%
Outros créditos		5	0,00%	25	0,02%
		9.502	4,50%	1.821	1,16%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		107.249	50,80%	84.819	54,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		98.055	46,44%	70.925	45,15%
	6	205.304	97,24%	155.744	99,15%
Total do ativo		214.806	101,74%	157.565	100,31%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	1.982	0,94%	-	0,00%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar	19.2	544	0,26%	487	0,31%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	1.147	0,54%	-	0,00%
		3.677	1,74%	487	0,31%
Total do passivo		3.677	1,74%	487	0,31%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	119.053	56,39%	95.964	61,09%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(1.439)	-0,68%	(1.242)	-0,79%
Lucros acumulados		93.515	44,29%	62.356	39,70%
Total do patrimônio líquido		211.129	100,00%	157.078	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		214.806	101,74%	157.565	100,31%

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

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	10.405	668
		10.405	668
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	-	(458)
Despesas de condomínio	13	-	(759)
		-	(1.217)
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedades para investimento	6	3.695	460
Custo das propriedades para investimento vendidas	6	(857)	(143)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6	(2.490)	(342)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6	29.620	(3.455)
		29.968	(3.480)
Resultado líquido de propriedades para investimento		40.373	(4.029)
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		-	30
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.177	35
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(224)	-
		953	65
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	13	(53)	(56)
Taxa de administração	8 e 13	(1.912)	(1.083)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(36)
Taxa de performance	8 e 13	(256)	(21)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(98)	(169)
		(2.349)	(1.365)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		38.977	(5.329)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	1.504.334	1.257.022
Lucro líquido/(prejuízo) por cota integralizada - R\$		25,91	(4,24)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		140,35	124,96

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest**CNPJ: 08.706.065/0001-69****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020		95.964	(1.242)	67.685	162.407
Prejuízo do exercício			-	(5.329)	(5.329)
Em 31 de dezembro de 2021		95.964	(1.242)	62.356	157.078
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	23.089	-	-	23.089
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(197)	-	(197)
Lucro líquido do exercício		-	-	38.977	38.977
Rendimentos apropriados	10	-	-	(7.818)	(7.818)
Em 31 de dezembro de 2022		119.053	(1.439)	93.515	211.129

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest**CNPJ: 08.706.065/0001-69****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		10.405	668
Pagamento de despesas de avaliação		(55)	(48)
Pagamento de taxa de performance		(256)	(21)
Pagamento de despesas condominiais		-	(759)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições		-	(458)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.882)	(1.098)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(36)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(74)	(186)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(197)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>7.911</u>	<u>(1.950)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.177	35
Receitas de certificados de depósitos bancários		-	30
Adiantamento para aquisição de imóvel		(5)	-
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	6	(2.271)	-
Aquisição de imóveis para renda	6	(21.016)	-
Venda de imóveis para renda	6	3.695	171
Venda de imóveis para venda		-	317
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>(18.420)</u>	<u>553</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	23.089	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(197)	-
Rendimentos distribuídos	10	(5.829)	(30)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>17.063</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		6.554	(1.397)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.796	3.193
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		<u>8.350</u>	<u>1.796</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest**CNPJ: 08.706.065/0001-69****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 30 de janeiro de 2007, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 13 de fevereiro de 2007 e o início de suas atividades em 27 de abril de 2007.

O objetivo do Fundo é 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 ("Imóveis-Alvo"), 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.

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 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 2022:

HTMX11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	84,83
Fevereiro	78,56
Março	78,01
Abril	81,02
Mai	77,79
Junho	86,39
Julho	93,80
Agosto	113,60
Setembro	116,69
Outubro	117,11
Novembro	106,80
Dezembro	111,55

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis 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 período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest

CNPJ: 08.706.065/0001-69

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest

CNPJ: 08.706.065/0001-69

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

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

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 ser 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 hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) 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 de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

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, conseqüentemente, 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).

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.

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, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 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.

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 2022 e 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.3 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.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

(b) Cotas do Itaú RF Ref DI VIP

	31/12/2022	31/12/2021
	-	1.796
	8.350	-
	8.350	1.796

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo 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. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por cotas Itaú RF Ref DI VIP, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. 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.

6. Propriedades para investimento

Corresponde a 491 flats (2021 - 455 flats) localizados em diversos empreendimentos na capital de São Paulo (incluindo despesas inerentes à aquisição dos imóveis (flats) - ITBI, escrituras, registros e comissões), quais sejam:

6.1 Descrição do empreendimento	Quantidade de flats	Valor justo de 31/12/2022	Valor justo de 31/12/2021
Blue Tree Faria Lima -- Av. Brig. Faria Lima, 3989	8	4.397	4.008
Comfort Nova Paulista -- Rua Vergueiro, 2740	1	408	386
Estanplaza Berrini -- Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	20	6.777	6.005
Estanplaza Funchal -- Rua Funchal, 281	25	10.448	9.694
Estanplaza Ibirapuera -- Avenida Jandira, 501	13	3.975	3.734
Estanplaza International -- Rua Fernandes Moreira, 1.293	40	10.418	11.976
Estanplaza Nações Unidas -- Rua Guararapes, 1.889	5	1.333	1.689
Gran Estanplaza SP -- Rua Arizona, 1.517	51	26.262	23.453
Ibis Morumbi (Complexo Berrini) -- Av. Roque Petroni Júnior, 800	56	21.073	18.048
Ibis Budget Jardins -- Avenida Nove de Julho, 3957	10	3.184	2.216
Ibis São Paulo Paulista -- Av. Paulista, 2355	5	2.549	2.009
Ibis Budget Paulista -- Rua da Consolação, 2303	6	2.171	2.709
Ibis Styles Faria Lima -- Rua Tavares Cabral, 61	74	22.605	20.156
Intercity Premium Nações Unidas -- Rua Fernandes Moreira, 1371	9	2.799	2.812
Intercity Premium Ibirapuera -- Av. Ibirapuera, 2577	4	1.526	1.097
Meliá Jardim Europa -- Rua Joao Cachoeira, 111	3	1.666	2.341
Nobile Paulista Prime (antigo Quality Jardins) -- Alameda Campinas, 540	10	3.045	2.174
Staybridge Suites São Paulo -- Rua Bandeira Paulista, 555	61	32.335	26.357
Tryp Berrini -- Rua Quintana, 934	6	2.019	1.817
Tryp Iguatemi -- Rua Iguatemi, 150	9	4.073	3.445
Tryp Itaim -- Rua Manoel Guedes, 320	-	-	908
Tryp Paulista -- Rua Haddok Lobo, 294	21	8.980	7.217
Wyndhani -- Rua Heinrich Hertz, 14	9	2.274	1.493
Ibis Congonhas - Avenida Washington Luis, 6771	45	30.987	-
	491	205.304	155.744

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	159.684
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(3.455)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(342)
Custo das propriedades para investimento vendidas	(143)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	155.744
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	29.620
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(2.490)
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	2.271
Aquisição de imóveis para renda	21.016
Baixa do custo das propriedades para investimento vendidas	(857)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	205.304

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest**CNPJ: 08.706.065/0001-69****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6.3 Avaliação a valor justo

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o valor justo correspondente as propriedades está suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Biswanger Brazil, datado de outubro de 2022 e 2021, e formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2023 e 2022.

Os valores justos correspondentes aos imóveis foram estimados por meio da média simples alcançada entre as duas metodologias: (i) método da capitalização da renda e (ii) método comparativo direto de dados de mercado. Sendo:

(i) identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis;

(ii) consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado 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 do preço.

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.

A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

No exercício de 2022, o Fundo realizou a venda de 9 flats (2021 - 1 flat), apurando um resultado contábil e de caixa conforme demonstrado abaixo:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Valor da venda das propriedades para investimento	3.695	460
Custo histórico das propriedades para investimento vendidas	(857)	(171)
Taxa de performance	(256)	(21)
Lucro na venda das propriedades para investimento	<u>2.582</u>	<u>268</u>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento do exercício corrente e de anteriores	(2.490)	(342)
Depreciação acumulada das unidades vendidas	179	28
Lucro (prejuízo) contábil na venda das propriedades para investimento	<u>271</u>	<u>(46)</u>

7. Receita de aluguéis

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita de aluguéis	10.405	668
	<u>10.405</u>	<u>668</u>

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 pode variar de acordo com a taxa de ocupação e diária média de cada empreendimento.

8. Taxa de administração

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Taxa de administração	1.912	1.083
Taxa de performance	256	21
	<u>2.168</u>	<u>1.104</u>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,50% a.a. (meio por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15, valor este que será corrigido anualmente, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A taxa de performance é calculada pela gestão estratégica da carteira de ativos e pela identificação da oportunidade de negócio o Contratante pagará à Contratada uma taxa de performance de 10%, sobre o ganho de capital do Contratante incorrido até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que tenha sido efetivado saldo positivo da venda dos ativos da carteira ("Taxa de Performance"), mesmo que a Contratada não tenha operacionalizado a compra ou conversão do ativo em questão. E 1% (um por cento) do preço dos ativos incorporados a partir de 30 de junho à carteira do Contratante, pago em até 35 (trinta e cinco) dias corridos após a aquisição efetiva de cada imóvel, contatos da outorga das respectivas escrituras, nos termos e condições do respectivo contrato de compra e venda.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 16 de agosto de 2022, o Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra por meio da qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir 50 unidades hoteleiras integrantes do empreendimento Ibis Congonhas. O valor total a ser pago pelos Imóveis é de R\$ 22.163, sendo: O montante de R\$1.000, pagos na data de assinatura do contrato a título de sinal; O montante de R\$17.000 a ser pago a contar da verificação da superação de determinadas condições resolutivas previstas no contrato. O saldo total remanescente de R\$4.163 pago no momento do registro da escritura de venda e compra dos Imóveis e da superação de todas as condições resolutivas previstas no contrato. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo pendente de pagamento é de R\$ 1.147, equivalente a 5 unidades..

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 2022 e 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa (resultado de caixa deduzido das destinações para reservas de contingências e valores referentes ao pagamento de parcelas de imóveis adquiridos) com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos		
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	38.977	(5.329)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(29.620)	3.455
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	2.490	342
Despesas de depreciação	(179)	-
Despesas operacionais não pagas	18	(9)
(Prejuízo)/Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	11.686	(1.541)
(Prejuízo)/Rendimentos apropriados antes de compensação de prejuízo de caixa	11.686	(1.541)
Lucro/Prejuízo de caixa do exercício	11.686	(1.541)
Lucro/Prejuízo de caixa acumulado	7.818	(3.868)
Rendimentos apropriados	7.818	(3.868)
Rendimentos a distribuir	(1.982)	-
Rendimentos de exercícios anteriores distribuídos no exercício corrente	-	30
Cotista a disposição (*)	(7)	(30)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.829	-
Rendimentos médios por cota (valores expressos em reais)	-	-
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0%	-
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

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

11. Patrimônio líquido**11.1 Cotas de investimento**

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.504.334	119.053	1.257.022	95.964
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	1.504.334	119.053	1.257.022	95.964
Valor por cota (valor expresso em reais)		79,14		76,34

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A 15ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 23.089 com valor unitário de R\$93,36, totalizando 247.312 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de julho de 2022 e encerrada em 18 de agosto de 2022. O gasto de colocação de cotas foi de R\$197, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2022	31/12/2021
Gasto com colocação de cotas	1.439	1.242
	1.439	1.242

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo incorreu em gasto com colocação de cotas no montante de R\$197 (2021 - R\$0)

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

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 2022 e 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	38.977	(5.329)
Patrimônio líquido inicial	157.078	162.407
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	23.089	-
Gastos com colocação de cotas	(197)	-
Total das adições/deduções	<u>22.892</u>	<u>-</u>
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>21,66%</u>	<u>-3,28%</u>

(*) 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.

13. Encargos debitados ao Fundo

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	458	0,28%
Despesas de condomínio	-	0,00%	759	0,46%
Despesas com IR sobre resgates de Fundos de Renda Fixa	224	0,13%	-	0,00%
Despesa da avaliação	53	0,03%	56	0,03%
Taxa de administração - Fundo	1.912	1,08%	1.083	0,66%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,02%	36	0,02%
Taxa de performance	256	0,14%	21	0,01%
Encargos diversos	98	0,06%	169	0,10%
	<u>2.588</u>	<u>1,47%</u>	<u>2.582</u>	<u>1,56%</u>
Patrimônio líquido médio do exercício			<u>177.044</u>	<u>163.674</u>

14. 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, artigo 40 da IN 1.585.

15. 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.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nsº 8 e 16.

18. Demonstrativo do 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	<u>31/12/2022</u>			Total
	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	
Ativos financeiros ao valor justo				
Cotas de fundo de renda fixa	-	8.350	-	8.350
Propriedade para investimento	-	-	205.304	205.304
Total do ativo	<u>-</u>	<u>8.350</u>	<u>205.304</u>	<u>213.654</u>

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest**CNPJ: 08.706.065/0001-69****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNP: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	31/12/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo				
Cotas de fundo de renda fixa		1.796		1.796
Propriedade para investimento	-	-	155.744	155.744
Total do ativo	-	1.796	155.744	157.540

A demonstração das mudanças no valor justo das cotas de fundos de renda fixa e propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

- 19.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 544 (2021 - R\$ 457), estão representados substancialmente por devolução do fundo de reserva, taxa de administração e escrituração e taxa de gestão.

	31/12/2022	31/12/2021
Devolução do fundo de reserva	188	188
Taxa de administração e escrituração	101	82
Taxa de gestão	81	70
Cotista à disposição	36	30
Outros	138	117
	544	487

- 19.3** 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.

- 19.4** No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve alteração no regulamento do Fundo.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 21E473D9BE5F4FD6AA31F80DBFE81CA2

Status: Completed

Subject: DF - Hotel Maxinvest FII - dez22.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 18

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 134.238.158.1

Record Tracking

Status: Original

30 March 2023 | 12:34

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

30 March 2023 | 14:27

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Location: DocuSign

Signer Events

Marcos Paulo Putini

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

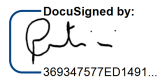
Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

 369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 208.127.234.45

Timestamp

Sent: 30 March 2023 | 12:35

Viewed: 30 March 2023 | 14:24

Signed: 30 March 2023 | 14:27

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 30 March 2023 | 14:27

Viewed: 30 March 2023 | 14:27

Signed: 30 March 2023 | 14:27

Witness Events**Signature****Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2023 12:35
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2023 14:24
Signing Complete	Security Checked	30 March 2023 14:27
Completed	Security Checked	30 March 2023 14:27

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------