
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail

(CNPJ nº 11.274.415/0001-70)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

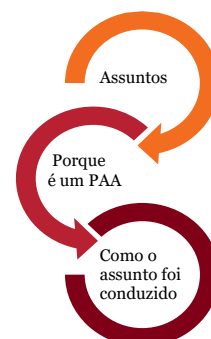
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 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 conforme 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 Max Retail
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.3 e 8)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

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.

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

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 principais 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.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes 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 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 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.

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



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

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 detectam 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 essas 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.

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,



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

quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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 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.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2025

A handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Fábio Oliveira de Araújo'.

Fábio Oliveira de Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.644	1,41%	1.975	1,37%
De natureza imobiliária					
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	3.049	2,61%	4.174	2,89%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(2.529)	-2,17%	(3.281)	-2,28%
Outros valores a receber	20.3	564	0,48%	265	0,18%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (outros valores a receber)	20.3	(564)	-0,48%	(265)	-0,18%
Depósitos judiciais		15	0,01%	15	0,01%
Despesas antecipadas		30	0,03%	-	0,00%
		2.209	1,89%	2.883	2,00%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa - vinculadas a depósitos em garantia	7	109	0,09%	93	0,06%
		109	0,09%	93	0,06%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		55.398	47,47%	60.427	41,90%
Ajuste de avaliação ao valor justo		60.294	51,66%	82.896	57,48%
	8	115.692	99,13%	143.323	99,39%
Total do ativo		118.010	101,11%	146.299	101,45%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	727	0,62%	1.761	1,22%
Impostos e contribuições a recolher		8	0,01%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		110	0,09%	89	0,06%
Cotistas à disposição		345	0,30%	148	0,10%
		1.190	1,02%	1.999	1,39%
Não circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	7	109	0,09%	93	0,06%
		109	0,09%	93	0,06%
Total do passivo		1.299	1,11%	2.092	1,45%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	59.245	50,76%	59.245	41,08%
Amortização de cotas	12.3	(7.385)	-6,33%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(9)	-0,01%	(9)	-0,01%
Reserva de contingências	12.5	1.265	1,08%	1.108	0,77%
Lucros acumulados		63.595	54,49%	83.863	58,15%
Total do patrimônio líquido		116.711	100,00%	144.207	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		118.010	101,11%	146.299	101,45%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail
CNPJ: 11.274.415/0001-70
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	8.241	10.918
Receitas de multas rescisórias		841	-
Reversão de provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	28	(687)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (outros valores a receber)		69	15
		9.179	10.246
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	8.2	16.500	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(7.385)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(10.268)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(9.978)	5.699
		(11.131)	5.699
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(331)	(200)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(249)	-
		(580)	(200)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(2.532)	15.745
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		476	248
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(87)	(54)
		389	194
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(278)	(267)
Despesa da avaliação	14	(71)	(73)
Despesa jurídicas	14	(117)	(47)
Taxa de administração	10 e 14	(480)	(470)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(20)	(20)
Outras despesas operacionais	14	(181)	(110)
		(1.147)	(987)
Lucro/(Prejuízo) do exercício		(3.290)	14.952
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	1.125.655	1.125.655
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		(2,92)	13,28
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		103,68	128,11

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail

CNPJ: 11.274.415/0001-70

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		59.245	-	(9)	1.108	78.199	138.543
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	14.952	14.952
Rendimentos declarados	11	-	-	-	-	(9.288)	(9.288)
Em 31 de dezembro de 2023		59.245	-	(9)	1.108	83.863	144.207
Amortização de cotas	12.3	-	(7.385)	-	-	-	(7.385)
Reserva de contingências	12.5	-	-	-	157	(157)	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(3.290)	(3.290)
Rendimentos declarados	11	-	-	-	-	(16.821)	(16.821)
Em 31 de dezembro de 2024		59.245	(7.385)	(9)	1.265	63.595	116.711

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		476	248
Recebimento de receitas de aluguéis líquido de descontos concedidos		9.371	10.443
Recebimento de receitas de multas rescisórias		841	-
Pagamento de despesas de consultoria		(278)	(267)
Pagamento de despesas jurídicas		(117)	(62)
Pagamento de tributos municipais e federais		(377)	(200)
Pagamento de despesas de avaliação de imóvel		(36)	(103)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(481)	(468)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(910)	(250)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(80)	(54)
Caixa líquido das atividades operacionais		8.409	9.287
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de imóveis para renda	8	16.500	-
Caixa líquido das atividades de investimento		16.500	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas	12.3	(7.385)	-
Rendimentos distribuídos	11	(17.855)	(9.146)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(25.240)	(9.146)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(331)	141
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.975	1.834
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.644	1.975

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 30 de abril de 2010, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 30 de abril de 2010 e o início de suas atividades em 25 de março de 2010.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, ou outros tipo de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

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 2024:

MAXR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	77,98
Fevereiro	81,25
Março	83,16
Abril	82,08
Maio	82,48
Junho	82,00
Julho	81,09
Agosto	79,00
Setembro	74,95
Outubro	67,34
Novembro	66,81
Dezembro	65,00

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 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2025.

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 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.

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

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

b) Mensuração dos ativos 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 financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail

CNPJ: 11.274.415/0001-70

(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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra 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 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 nota explicativa, 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por 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.

3.8 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 8.

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.

3.9 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail

CNPJ: 11.274.415/0001-70

(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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 exercício 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

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 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;

(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 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, 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).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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.

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

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	1.975
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	1.644	-
	1.644	1.975

(a) Estão compostas por cotas do 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) Estão compostos por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da 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.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	520	922
Vencidos até 120 dias	-	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-	724
Vencidos acima de 360 dias	2.529	2.528
	3.049	4.174

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-	(724)
Vencidos acima de 360 dias	(2.529)	(2.557)
	(2.529)	(3.281)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

Saldo no início do exercício	(3.281)	(2.594)
Constituição da provisão	-	(887)
Reversão de provisão	28	200
Reclassificação de PECLD (a)	724	-
Saldo ao final do exercício	(2.529)	(3.281)

(a) o montante de R\$ 724 mil foi reclassificado para a rubrica de outros valores a receber.

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em cotas de fundos de investimento.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Aplicação	31/12/2024	31/12/2023
Cotas de fundos de investimento - Itaú Institucional Renda Fixa Referenciado DI FI	109	93
	109	93

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 31/12/2024	Valor justo 31/12/2023
(1) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 940 Centro - Belém - PA, sob a matrícula nº 28.235 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal. O empreendimento foi construído em um terreno de 2.173,22 m², que possui atualmente uma área construída de 8.780,88 m².	16.170	16.860
(2) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado no Setor Comercial Sul, Quadra 3 e 4 - Brasília - DF, sob a matrícula nº 120.407, emitida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal. O empreendimento foi construído em um terreno de 810,00 m², que possui atualmente uma área construída de 3.618,19 m².	10.795	10.716
(3) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado na Estrada Mirandela, nº 318 - Centro - Nilópolis - RJ, sob a matrícula nº 12.325, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nilópolis - RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 3.850,00 m², que possui atualmente uma área construída de 3.394,32 m².	-	17.653
(4) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado na Avenida Princesa Isabel, nº 475 - Centro - Vitória - ES, sob as matrículas de nsº 14.082 à 14.086 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Vitória - ES. O empreendimento foi construído em um terreno de 2.729,00 m², que possui atualmente uma área construída de 8.097,61 m².	13.588	13.588
(5) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado na Avenida Duque de Caxias, nº 1.792 - Centro - Maceió - AL, sob a matrícula nº 7.140 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió. O empreendimento foi construído em um terreno de 2.214,00 m², que possui atualmente uma área construída de 6.873,00 m².	9.676	9.764
(6) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado nos Lotes, 02, 03, 04, 16, 17 - CSA 01 - Quadra 01 - Taguatinga - DF, sob a Matrícula nº 126.511, emitida pelo 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. O empreendimento foi construído em um terreno de 3.140,19 m², que possui atualmente uma área construída de 8.351,00 m².	14.847	14.828
(7) Corresponde ao empreendimento denominado "Carrefour", localizado na Rua Parque Solón de Lucena, 563 Centro - Município de João Pessoa - PB, sob a matrícula nº 26.236 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de João Pessoa - PB. O empreendimento foi construído em um terreno de 5.518,65 m², que possui atualmente uma área construída de 13.474,60 m².	23.021	32.524
(8) Corresponde ao empreendimento denominado "Magazine Torra Torra e Outros", localizado na Avenida Eduardo Ribeiro, 442 - Centro - Município de Manaus - AM, sob a matrícula nº 13.496 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Protestos de Letras de Manaus - AM. O empreendimento foi construído em um terreno de 2.615,65 m², que possui atualmente uma área construída de 8.335,15 m².	27.595	27.390
	115.692	143.323

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	137.624
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	5.699
Saldo em 31 de dezembro de 2023	143.323
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(7.385)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(10.268)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(9.978)
Receitas de vendas de propriedade para investimento (a)	16.500
Venda de imóveis para renda (a)	(16.500)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	115.692

(a) Em 03 de julho de 2024, foi aprovada a proposta para aquisição de 100% da participação detida pelo Fundo no Imóvel Nilópolis, apresentada pela empresa MultiPonto Serviços Comerciais Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 24.463.725/0001-84, ora na qualidade de intermediadora de um proponente pessoa jurídica, pelo valor líquido à vista de R\$ 16.500.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	11,75% a.a	11,50% a.a.
(2) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	10,00% a.a
(4) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,50% a.a
(5) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,50% a.a
(6) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	11,00% a.a.
(7) Carrefour	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,50% a.a
(8) Magazine Torra Torra e Outros	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,25% a.a
Empreendimento	31/12/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a	11,25% a.a
(2) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a	9,75% a.a
(3) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,25% a.a
(4) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a	10,25% a.a
(5) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a	10,25% a.a
(6) Lojas Americanas	(a)	11,20%	10 anos	11,00% a.a	10,75% a.a
(7) Carrefour	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	10,00% a.a
(8) Magazine Torra Torra e Outros	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	9,00% a.a

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor justo correspondente aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil, datados de outubro de 2024 e 2023. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os preços praticados para venda estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade dos imóveis. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de boom imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda. Dessa forma, o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades. No mercado imobiliário de lojas há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem. Além disso, não há imóveis semelhantes em oferta ou transacionados em número suficientes para alcançar o valor de venda pela Método Comparativo Direto. As lojas estão localizadas em vias de comércio com grande fluxo de pedestres e têm dimensões muito superiores aos imóveis do entorno, tornando-se único e exclusivo para abrigo de grandes varejistas como os locatários atuais. Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços, pois este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância e sua venda no final do período de análise.

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.

9. Receita de aluguéis

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de alugueis	8.241	10.918
	8.241	10.918

As unidades de locações dos imóveis são lojas comerciais, pelas quais o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	480	470
	480	470

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos décimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos e que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do 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.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

11. 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. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro/(Prejuízo) do exercício	(3.290)	14.952
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	20.246	(5.699)
Inadimplência com aluguéis	453	(610)
Valores a receber	299	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(752)	672
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	22	(27)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	16.978	9.288
Reversão constituição de reserva para contingência	(157)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(157)	-
Rendimentos declarados	16.821	9.288
Rendimentos (a distribuir)	(727)	(1.761)
Cotistas à disposição no exercício (*)	-	(148)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.761	1.767
Rendimentos líquidos pagos no exercício	17.855	9.146
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	15,86	8,13
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,08%	100,00%
Diferença entre a distribuição apurada e declarada	(157)	-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.125.655	59.245	1.125.655	59.245
Cotas de investimentos integralizadas	1.125.655	59.245	1.125.655	59.245
Valor por cota (valor expresso em reais)		52,63		52,63

12.2 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de novas cotas.

12.3 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.

Em 02 de agosto de 2024, foi autorizada a amortização extraordinária de cotas do Fundo do principal recebido no montante total de até R\$ 7.385 pela venda do Imóvel Nilópolis no valor de R\$ 16.500, conforme constou no Termo de Apuração de 03 de julho de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortização de cotas no montante de R\$ 7.385 (2023 - R\$ 0).

12.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingências

Para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver, poderá ser constituída uma 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 previsto.

	31/12/2024	31/12/2023
Reserva de contingência	1.265	1.108
	1.265	1.108

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro/(Prejuízo) do exercício	(3.290)	14.952
Patrimônio líquido inicial	144.207	138.543
Adições/deduções		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(7.385)	-
Gastos com colocação de cotas	-	-
Total das adições/deduções	(7.385)	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo	-2,40%	10,79%

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	278	0,20%	267	0,19%
Despesa da avaliação	71	0,05%	73	0,05%
Despesas tributos municipais e federais	331	0,23%	200	0,14%
Despesa jurídicas	117	0,08%	47	0,03%
Taxa de administração	480	0,34%	470	0,34%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,01%	20	0,01%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	249	0,18%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	181	0,13%	110	0,08%
	1.727	1,22%	1.187	0,84%
Patrimônio líquido médio do exercício		141.501		139.666

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 nº 5, 10, 14 e 17.

19. 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	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	1.644	-	-	1.644
Cotas de fundos de renda fixa - vinculados a depósitos em garantia	109	-	-	109
Propriedades para investimento	-	-	115.692	115.692
Total do ativo	1.753	-	115.692	117.445

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	1.975	-	-	1.975
Cotas de fundos de renda fixa - vinculados a depósitos em garantia	93	-	-	93
Propriedades para investimento	-	-	143.323	143.323
Total do ativo	2.068	-	143.323	145.391

As demonstrações das variações de saldo das Cotas de fundo de renda fixa, Cotas de fundo de renda fixa - vinculados a depósitos em garantia e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 7 (Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia) e 8 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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 O saldo de outros valores a receber monta a R\$ 564 (2023 - R\$ 265), e está representado por reembolso de IPTU dos locatários Curso Exatas e Lojas Americanas, bem como parcelas remanescentes do Plano de Recuperação Judicial da Americanas S/A, conforme Fato Relevante divulgado aos cotistas e ao mercado em geral em 14 de maio de 2024. O valor total acordado de R\$ 367 será liquidado em 48 parcelas mensais e o primeiro pagamento foi feito em abril de 2024.

20.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.
Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

20.6 Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alteração no regulamento do Fundo.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data de 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

* * *