

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest

CNPJ (08.706.065/0001-69)

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

CNPJ 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest

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

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest em 31 de dezembro de 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 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.

Ênfase

Propriedade para investimento - Registro fiduciário

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma

opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 218.455 mil, que representava 51,21% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação das aplicações, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento em renda fixa no montante de



Shape the future
with confidence

R\$ 216.101 mil representava 50,66% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria, conforme descrito na nota explicativa nº 5.1 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção da última demonstração financeira auditada do fundo investido, confirmação externa e avaliação dos extratos dos administradores para verificação da existência da posição de cotas detidas pelo Fundo e valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos. Adicionalmente, efetuamos teste de valorização nos ativos que compõem a carteira do fundo investido. Também, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5.1 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimento em cotas do fundo de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



Shape the future
with confidence

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos nas auditorias das demonstrações financeiras dos exercícios correntes e que, dessa maneira, constituem os principais.



**Shape the future
with confidence**

assunto de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília Nascimento Soares'.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

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)
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	216.101	50,66%	18.681	8,66%
Outros créditos		-	0,00%	1	0,00%
		<u>216.101</u>	<u>50,66%</u>	<u>18.682</u>	<u>8,66%</u>
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		114.381	26,81%	102.400	47,47%
Ajuste de avaliação ao valor justo		104.074	24,40%	100.062	46,38%
	6	<u>218.455</u>	<u>51,21%</u>	<u>202.462</u>	<u>93,85%</u>
Total do ativo		<u>434.556</u>	<u>101,87%</u>	<u>221.144</u>	<u>102,51%</u>
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	7.164	1,68%	4.904	2,27%
Impostos e contribuições a recolher		10	0,00%	12	0,01%
Provisões e contas a pagar	18.2	818	0,19%	491	0,23%
Total do passivo		<u>7.992</u>	<u>1,87%</u>	<u>5.407</u>	<u>2,51%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	327.530	76,78%	119.053	55,18%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(9.001)	-2,11%	(1.381)	-0,64%
Lucros acumulados		108.035	25,33%	98.065	45,46%
Total do patrimônio líquido		<u>426.564</u>	<u>100,00%</u>	<u>215.737</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>434.556</u>	<u>101,87%</u>	<u>221.144</u>	<u>102,51%</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)****Demonstrações dos resultados 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 aluguel	7	21.018	20.828
		21.018	20.828
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedades para investimento	6	31.450	27.191
Custo das propriedades para investimento vendidas	6	(1.866)	(4.849)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6	(26.581)	(21.502)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6	30.592	23.509
		33.595	24.349
Resultado líquido de propriedades para investimento		54.613	45.177
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.620	1.372
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(309)	(292)
		2.311	1.080
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	12	(60)	(88)
Taxa de administração	8 e 12	(2.311)	(2.271)
Taxa de performance	8 e 12	(2.470)	(1.962)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(30)	(31)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(185)	40
		(5.056)	(4.312)
Lucro líquido do exercício		51.868	41.945
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	2.888.094	1.504.334
Lucro líquido/(prejuízo) por cota integralizada - R\$		17,96	27,88
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		147,70	143,41

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 2024 e 2023
 Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		119.053	(1.439)	93.515	211.129
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	58	-	58
Lucro líquido do exercício		-	-	41.945	41.945
Rendimentos declarados	9	-	-	(37.395)	(37.395)
Em 31 de dezembro de 2023		119.053	(1.381)	98.065	215.737
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	208.477	-	-	208.477
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	(7.620)	-	(7.620)
Lucro líquido do exercício		-	-	51.868	51.868
Rendimentos declarados	9	-	-	(41.898)	(41.898)
Em 31 de dezembro de 2024		327.530	(9.001)	108.035	426.564

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 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.620	1.372
Recebimento de receitas de aluguéis		21.018	20.828
Pagamento de despesas de avaliação		(60)	(96)
Pagamento de taxa de performance		(2.304)	(1.840)
Pagamento de taxa de administração		(2.164)	(2.273)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(31)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(158)	(109)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(310)	(285)
Caixa líquido das atividades operacionais		18.612	17.566
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adiantamento para aquisição de imóvel		-	5
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	6	(1.011)	-
Aquisição de imóveis para renda	6	(12.837)	-
Recebimento por venda de imóveis para renda	6	31.450	27.191
Caixa líquido das atividades de investimento		17.602	27.196
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	208.477	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	10.4	(7.620)	-
Rendimentos distribuídos	9	(39.651)	(34.431)
Caixa líquido das atividades de financiamento		161.206	(34.431)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		197.420	10.331
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		18.681	8.350
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		216.101	18.681

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 2024 e 2023

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, 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 2024:

HTMX11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	153,02
Fevereiro	137,62
Março	160,16
Abril	159,61
Maiο	167,82
Junho	166,67
Julho	163,34
Agosto	175,75
Setembro	192,72
Outubro	180,12
Novembro	146,55
Dezembro	158,84

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o 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 2024 e 2023

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 2024 e 2023

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. Em 31 de dezembro de 2022 utilizamos a média simples entre duas metodologias (método da capitalização da renda e comparativo direto de dados de mercado), e em 31 de dezembro de 2023 utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado por verificar que este reflete de forma adequada o valor justo dos ativos nesta data. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e premissas utilizadas para apuração do valor justo estão descritas na nota explicativa 6.

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 - CNP: 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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais 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, 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).

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 - CNP: 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

4.2.3 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:

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Itaú Institucional RF Referenciado DI	13.715	18.681
(b) Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	202.386	-
	<u>216.101</u>	<u>18.681</u>

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

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

6. Propriedades para investimento

Corresponde a 435 flats (2023 - 449 flats) localizados em diversos empreendimentos na capital de São Paulo (incluindo custos inerentes à aquisição dos imóveis (flats) - ITBI, escrituras, registros e comissões), quais sejam:

6.1 Descrição do empreendimento	31/12/2024			31/12/2023		
	Área Total m²	Quantidade de flats	Valor justo	Área Total m²	Quantidade de flats	Valor justo
Blue Tree Faria Lima - Av. Brig. Faria Lima, 3989	193,91	4	3.096	220,77	7	4.325
Estanplaza Berrini - Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	608,01	20	7.478	608,12	20	7.001
Estanplaza Funchal - Rua Funchal, 281	657,62	22	11.642	737,27	22	11.000
Estanplaza Ibirapuera - Av. Jandira, 501	399,50	13	4.150	399,50	13	4.097
Estanplaza International - Rua Fernandes Moreira, 1.293	1.138,86	39	15.997	1.167,26	40	12.041
Estanplaza Nações Unidas - Rua Guararapes, 1.889	199,91	5	1.699	199,91	5	1.685
Gran Estanplaza SP - Rua Arizona, 1.517 (*)	1.958,48	51	32.966	1.958,46	51	27.105
Ibis Morumbi - Av. Roque Petroni Júnior, 800	1.024,80	56	27.048	1.024,80	56	24.938
Ibis Budget Jardins - Av. Nove de Julho, 3957	131,49	10	3.960	131,49	10	3.162
Ibis São Paulo Paulista - Av. Paulista, 2355	88,50	5	2.835	88,50	5	2.677
Ibis Budget Paulista - Rua da Consolação, 2303	76,33	5	2.125	76,32	6	2.253
Ibis Styles Faria Lima - Rua Tavares Cabral, 61 (*)	1.360,86	74	27.750	1.360,86	74	25.587
Intercity Premium Nações Unidas - Rua Fernandes Moreira, 1371	219,29	6	2.781	244,64	8	3.148
Intercity Premium Ibirapuera - Av. Ibirapuera, 2577	106,40	3	1.605	106,40	4	1.776
Meliá Jardim Europa - Rua Joao Cachoeira, 111	33,82	1	731	103,02	3	1.870
Nobile Paulista Prime - Alameda Campinas, 540	-	-	-	273,40	10	3.020
Staybridge Suites São Paulo - Rua Bandeira Paulista, 555	964,00	1	677	1.570,43	28	18.397
Tryp Berrini - Rua Quintana, 934	-	-	-	170,11	6	2.132
Tryp Iguatemi - Rua Iguatemi, 150	259,02	9	5.013	259,02	9	4.412
Tryp Paulista - Rua Haddok Lobo, 294	632,70	21	11.771	632,70	21	10.657
Wyndham - Rua Heinrich Hertz, 14	-	-	-	174,18	1	319
Ibis Congonhas - Av. Washington Luis, 6771	1.660,93	50	36.255	1.660,93	50	30.860
Ibis Ibirapuera - Avenida Santo Amaro, 1.411 (**)	796,34	40	18.876	-	-	-
		<u>435</u>	<u>218.455</u>		<u>449</u>	<u>202.462</u>

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

(**) Conforme aprovado via fato relevante em 25 de junho de 2024, disponibilizado na CVM, o Fundo celebrou no dia 24 de junho de 2024, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra ("Instrumento") e lavrou a Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), tendo por objeto a aquisição de 40 (quarenta) unidades do Hotel Ibis São Paulo Ibirapuera, localizado na Av. Santo Amaro, nº 1.411 ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 12.837 pagos à vista.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	205.304
Receitas de vendas de propriedades para investimento	27.191
Custo das propriedades para investimento vendidas	(4.849)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(21.502)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	23.509
Recebimento por venda de imóveis para renda	(27.191)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	202.462
Receitas de vendas de propriedades para investimento	31.450
Custo das propriedades para investimento vendidas	(1.866)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(26.581)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	30.592
Aquisição de imóveis para renda	12.837
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	1.011
Recebimento por venda de imóveis para renda	(31.450)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	218.455

6.3 Avaliação a valor justo

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o valor justo correspondente as propriedades está suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de outubro de 2024 e setembro de 2023, e aprovados pela administração em fevereiro de 2025 e 2024.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor justo correspondente aos imóveis foram estimados por meio do método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento 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 dos preços. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de Tratamento por Fatores ou Inferência Estatística.

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

7. Receita de aluguel

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel	21.018	20.828
	21.018	20.828

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

8. Taxa de administração e performance

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	2.311	2.271
Taxa de performance	2.470	1.962
	4.781	4.233

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,50% a.a. 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% 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.

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

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	51.868	41.945
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(30.592)	(23.509)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	26.581	21.502
Ajustes pela venda dos imóveis - sem efeito caixa	(5.919)	(2.579)
Despesas operacionais não pagas	(40)	36
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	41.898	37.395
Rendimentos declarados	41.898	37.395
Rendimentos a distribuir	(7.164)	(4.904)
Rendimentos de exercícios anteriores distribuídos no exercício corrente	4.904	1.982
Cotista a disposição (*)	13	(42)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	39.651	34.431
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	13,73	22,89
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

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

10. Patrimônio líquido

10.1 Cotas de investimento

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.888.094	327.530	1.504.334	119.053
Cotas de investimentos integralizadas	2.888.094	327.530	1.504.334	119.053
Valor por cota (valor expresso em reais)		113,41		79,14

10.2 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme 16ª (décima sexta) emissão de Cotas pelo Fundo, foram emitidas 1.383.760 novas cotas no montante de R\$ 208.477 (31 de dezembro de 2023, não houve emissão de novas cotas).

10.3 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 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

10.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gasto com colocação de cotas	9.001	1.381
	9.001	1.381

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve o gasto com colocação de cotas de R\$7.620 mil, referente a 16ª (décima sexta) emissão de Cotas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve o estorno do valor de gastos com colocações de cotas no montante de R\$ 58, referente a 14ª emissão de cotas do Fundo.

10.5 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 2024 e 2023, 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 - CNP: 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

11. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	51.868	41.945
Patrimônio líquido inicial	215.737	211.129
Adições/deduções		
Gastos com colocação de cotas	(7.620)	58
Total das adições/deduções	(7.620)	58
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	24,92%	19,86%

(*) 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.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa da avaliação	60	0,03%	88	0,05%
Taxa de administração	2.311	1,12%	2.271	1,28%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	31	0,02%
Taxa de performance	2.470	1,20%	1.962	1,11%
Outras receitas (despesas) operacionais	185	0,09%	(40)	-0,02%
	5.056	2,45%	4.312	2,44%
Patrimônio líquido médio do exercício	205.818		177.044	

13. 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.

14. 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.

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 8 e 15.

17. 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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				
Cotas de fundo de renda fixa	216.101	-	-	216.101
Propriedade para investimento	-	-	218.455	218.455
Total do ativo	216.101	-	218.455	434.556

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo				
Cotas de fundo de renda fixa	18.681	-	-	18.681
Propriedade para investimento	-	-	202.462	202.462
Total do ativo	18.681	-	202.462	221.143

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 6 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

18.1 Em atendimento à 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 Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18.2 Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 818 (2023 - R\$ 491), estão representados substancialmente por taxa de performance, taxa de administração, e escrituração e taxa de gestão.

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração e escrituração	327	180
Taxa de performance	352	122
Cotista à disposição	65	78
Outros	74	111
	818	491

18.3 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.

18.4 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.

18.5 Em fato relevante publicado em 01 de novembro de 2024, foi aprovado a 16ª (décima sexta) emissão de Cotas pelo Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 250.000, considerando a cota patrimonial do mês de agosto e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional. O valor poderá sofrer ajustes, considerando a última cota patrimonial divulgada na data de publicação do anúncio de início, conforme as características constantes do Regulamento e Anexo ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente).

18.6 No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alteração no regulamento do Fundo.

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *