

Classe Única de
Cotas do Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII Max
Retail
Responsabilidade
Limitada

**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento
Imobiliário - FII Max Retail)**

CNPJ: 11.274.415/0001-70

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

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a 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 da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras, que descreve que a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, em razão da aprovação da incorporação da Classe, conforme descrito na nota explicativa nº 21, as quais foram elaboradas nesse contexto. 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.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 92,22% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.



Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe 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 pretenda liquidar a Classe 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 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 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 Classe.
- 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 da Classe. 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 a Classe 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 a administração 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 à administração 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 a Administração, 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.

São Paulo, 26 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

William Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada

CNPJ: 11.274.415/0001-70

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.565	3,41%	1.644	1,41%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	2.925	2,80%	3.049	2,61%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(2.529)	-2,42%	(2.529)	-2,17%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	5.600	5,36%	-	0,00%
Outros valores a receber	20.3	564	0,54%	564	0,48%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (outros valores a receber)	20.3	(564)	-0,54%	(564)	-0,48%
Depósitos judiciais		15	0,01%	15	0,01%
Despesas antecipadas		2	0,00%	30	0,03%
		9.578	9,17%	2.209	1,89%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa - vinculadas a depósitos em garantia	7	122	0,12%	109	0,09%
		122	0,12%	109	0,09%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		49.547	47,44%	55.398	47,47%
Ajuste de avaliação ao valor justo		46.765	44,78%	60.294	51,66%
	8	96.312	92,22%	115.692	99,13%
		106.012	101,51%	118.010	101,11%
Total do ativo					
		106.012	101,51%	118.010	101,11%
Passivo					
	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	858	0,82%	727	0,62%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	8	0,01%
Provisões e contas a pagar		216	0,21%	110	0,09%
Cotistas à disposição		382	0,37%	345	0,30%
		1.456	1,39%	1.190	1,02%
Não circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	7	122	0,12%	109	0,09%
		122	0,12%	109	0,09%
Total do passivo					
		1.578	1,51%	1.299	1,11%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	59.245	56,73%	59.245	50,76%
Amortização de cotas	12.3	(7.385)	-7,07%	(7.385)	-6,33%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(9)	-0,01%	(9)	-0,01%
Reserva de contingências	12.5	1.060	1,01%	1.265	1,08%
Lucros acumulados		51.523	49,34%	63.595	54,49%
		104.434	100,00%	116.711	100,00%
Total do patrimônio líquido					
		104.434	100,00%	116.711	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido					
		106.012	101,51%	118.010	101,11%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	5.621	8.241
Receitas de multas rescisórias		9	841
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	-	28
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (outros valores a receber)		92	69
		5.722	9.179
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	8.2	8.000	16.500
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(5.851)	(7.385)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(3.825)	(10.268)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(9.704)	(9.978)
		(11.380)	(11.131)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(525)	(331)
Despesas de comissões	14	(12)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(396)	(249)
		(933)	(580)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(6.591)	(2.532)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		334	476
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(59)	(87)
		275	389
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(113)	(278)
Despesa da avaliação	14	(71)	(71)
Despesa jurídicas	14	(33)	(117)
Taxa de administração e gestão	10 e 14	(919)	(480)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(20)	(20)
Outras despesas operacionais	14	(192)	(181)
		(1.350)	(1.147)
(Prejuízo) do exercício		(7.666)	(3.290)
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	1.125.655	1.125.655
(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		(6,81)	(2,92)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		92,78	103,68

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024

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 2023		59.245	-	(9)	1.108	83.863	144.207
Amortização de cotas			(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
Reserva de contingências	12.5	-	-	-	(205)	205	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(7.666)	(7.666)
Rendimentos declarados	11	-	-	-	-	(4.611)	(4.611)
Em 31 de dezembro de 2025		59.245	(7.385)	(9)	1.060	51.523	104.434

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada

CNPJ: 11.274.415/0001-70

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

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

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		334	476
Recebimento de receitas de aluguéis líquido de descontos concedidos		5.811	9.371
Recebimento de receitas de multas rescisórias		9	841
Pagamento de despesas de consultoria		(113)	(278)
Pagamento de despesas jurídicas		(33)	(117)
Pagamento de tributos municipais e federais		(479)	(377)
Pagamento de despesas de avaliação de imóvel		(71)	(36)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(884)	(481)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(504)	(910)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(69)	(80)
Caixa líquido das atividades operacionais		4.001	8.409
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de imóveis para renda	8,2	2.400	16.500
Caixa líquido das atividades de investimento		2.400	16.500
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas	12.3	-	(7.385)
Rendimentos distribuídos	11	(4.480)	(17.855)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(4.480)	(25.240)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.921	(331)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.644	1.975
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	3.565	1.644

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada ("Classe ou "Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 30 de abril de 2010, destinado a investidores em geral, 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.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, voltados para uso comercial, incluindo imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, prédios, lojas, salas comerciais, terrenos, vagas de garagem, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, arrendamento e direito de superfície.

Conforme Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 23 de fevereiro de 2026, no âmbito da Assembleia Especial de Cotistas da Classe realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 23 de fevereiro de 2026, encerrada 10 de março de 2026 e publicada em 16 de março de 2026, vem, por meio do presente termo de apuração, aprovar a deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1. Incorporação da Classe, ao patrimônio da Classe Única de Cotas do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 ("Classe Incorporadora"). A incorporação da Classe à Classe Incorporadora será efetivada tão logo cumpridas as Condições indicadas abaixo ("Data da Incorporação") e observadas as seguintes premissas:

(a) a relação de troca entre as cotas de emissão da Classe Incorporadora e as cotas da Classe a serem emitidas no âmbito da Incorporação será determinada a partir do valor equivalente a R\$ 67,00 (sessenta e sete reais) por cota da Classe e do valor patrimonial por cota da Classe Incorporadora, verificado em uma mesma data-base para ambas as classes, dentro do período de implementação da Incorporação, conforme vier a ser informado ao mercado oportunamente;

(b) essa relação de substituição das cotas será determinada pelo valor equivalente a R\$ 67,00 (sessenta e sete reais) por cota da Classe e pelo valor patrimonial da cota da Classe Incorporadora, ambos apurados pelos critérios usuais contábeis, com base nas posições da Data de Incorporação.

Ficam aprovados todos os atos de administração praticados pela Administradora para fins de implementação do disposto acima.

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 2025:

MAXR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	76,53	77,98
Fevereiro	57,47	81,25
Março	65,26	83,16
Abril	65,52	82,08
Maio	66,64	82,48
Junho	65,76	82,00
Julho	64,07	81,09
Agosto	63,77	79,00
Setembro	64,09	74,95
Outubro	64,78	67,34
Novembro	63,38	66,81
Dezembro	62,50	65,00

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. Em linha com o disposto na Resolução nº175/22, as demonstrações financeiras foram elaboradas com base na premissa de não continuidade operacional, tendo em vista que foi aprovada a incorporação da Classe conforme descrito na Nota 21.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

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.

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

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.
- 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:

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 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 de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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;

(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. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

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.

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

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

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 Max Retail Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	3.565	1.644
	3.565	1.644

(a) 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	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	396	520
Vencidos acima de 360 dias	2.529	2.529
	2.925	3.049

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos acima de 360 dias	(2.529)	(2.529)
	(2.529)	(2.529)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

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

(a) o montante de R\$ 724 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.

Aplicação	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundos de investimento - Itaú Institucional Renda Fixa Referenciado DI FI	122	109
	122	109

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 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
(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 Ofício de Belém - PA. O empreendimento foi construído em um terreno de 2.173,22 m², que possui atualmente uma área construída de 8.780,88 m².	14.711	16.170
(2) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado no Setor Comercial Sul, Quadra 3 e 4 - Brasília - DF, sob a matrícula de 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.	10.423	10.795
(3) Corresponde ao empreendimento denominado "Lojas Americanas", localizado na Avenida Princesa Isabel, nº 475 - Centro - Vitória - ES, sob as matrículas de nºs 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.	12.266	13.588
(4) 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
(5) 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.	13.998	14.847
(6) 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.	21.369	23.021
(7) 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.	23.545	27.595
	96.312	115.692

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

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
Custo de propriedades para investimentos vendidas (b)	(5.851)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (b)	(3.825)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento (b)	(9.704)
Receitas de vendas de propriedade para investimento (b)	8.000
Venda de imóveis para renda (b)	(2.400)
Valores a receber - venda de imóveis (b)	(5.600)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	96.312

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(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.

(b) Em 16 de maio de 2025 o Fundo, celebrou o Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, tendo por objeto a alienação do domínio útil do imóvel localizado na Avenida Duque De Caxias/Avenida Da Paz – nº 1792, Centro – Maceió – AL. O montante total da transação foi de R\$ 8.000, sendo recebido R\$ R\$ 2.400 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, e R\$ 5.600 a prazo.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025				
	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.
(3) Lojas Americanas	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,50% 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	11,25% a.a.	11,00% a.a.
(6) Carrefour	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,50% a.a.
(7) Magazine Torra Torra e Outros	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a.

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

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor justo correspondente aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil, datados de outubro de 2025 e 2024. 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 imóvel (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 intrinsecamente 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

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	5.621	8.241
	5.621	8.241

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 5.811 (2024: R\$ 9.371).

10. Encargos e taxa de administração e gestão

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	919	480
	919	480

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a uma parcela fixa, no montante de R\$ 55 (cinquenta e cinco mil reais) atualizada anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M); e (ii) uma parcela variável, nas faixas abaixo definidas, a ser calculada sobre a receita total da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, nos casos de alienação de ativos imobiliários.

Parcela Variável	Valor de Alienação do Ativo
1%	De 80% a 89% do valor contábil
1,50%	De 90% a 99% do valor contábil
2%	Igual ou superior ao valor contábil

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:

Rendimentos (Prejuízo) do exercício	31/12/2025 (7.666)	31/12/2024 (3.290)
-------------------------------------	--------------------	--------------------

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	13.529	20.246
Inadimplência com aluguéis	92	453
Valores a receber	(91)	299
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	(1.497)	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	(752)
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	39	22
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	4.406	16.978
Reversão / constituição de reserva para contingência	205	(157)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	205	(157)
Rendimentos declarados	4.611	16.821
Rendimentos (a distribuir)	(858)	(727)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	727	1.761
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.480	17.855
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	3,98	15,86
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	104,65%	99,08%
Diferença entre a distribuição apurada e declarada	205	(157)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Max Retail Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

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 2025 e 2024 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 2025, não houve amortização de cota (2024 - amortização no montante de R\$ 7.385).

12.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Reserva de contingência	1.060	1.265
	1.060	1.265

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
(Prejuízo) do exercício	(7.666)	(3.290)
Patrimônio líquido inicial	116.711	144.207
Adições/deduções		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	-
Gastos com colocação de cotas	-	-
Total das adições/deduções	-	-

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	525	0,46%	331	0,23%
Despesas de comissões	12	0,01%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	396	0,34%	249	0,18%
Despesa de consultoria	113	0,10%	328	0,23%
Despesa da avaliação	71	0,06%	60	0,04%
Despesas tributos municipais e federais	525	0,46%	331	0,23%
Despesa jurídicas	33	0,03%	8	0,01%
Taxa de administração e gestão	919	0,80%	454	0,32%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	20	0,01%
Outras despesas operacionais	192	0,17%	88	0,06%
	1.873	1,64%	1.289	0,90%
	115.364		141.501	

Patrimônio líquido médio do exercício

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 2025 e 2024

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 e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado 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	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.565	-	3.565
Cotas de fundos de renda fixa - vinculados a depósitos em garantia	-	122	-	122
Propriedades para investimento	-	-	96.312	96.312
Total do ativo	-	3.687	96.312	99.999

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

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 2025, contratou a KPMG 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 (2024 - R\$ 564), 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 Em 23 de abril de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando a ser FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII MAX RETAIL RESPONSABILIDADE LIMITADA. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 18 de março de 2025.

21. Eventos subsequentes

O Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 23 de fevereiro de 2026 e encerrada 10 de março de 2026 apresentou a aprovação das seguintes matérias:

- Incorporação da Fundo, ao patrimônio da Classe Única de Cotas do Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 ("Classe Incorporadora"). A incorporação da Classe à Classe Incorporadora será efetivada tão logo cumpridas as Condições indicadas no Termo e observadas as seguintes premissas:

a) a relação de troca entre as cotas de emissão da Classe Incorporadora e as cotas da Classe a serem emitidas no âmbito da Incorporação será determinada a partir do valor de mercado por cota de cada uma das classes, verificado em uma mesma data-base para ambas as classes, dentro do período de implementação da Incorporação, conforme vier a ser informado ao mercado oportunamente;

b) essa relação de substituição das cotas será determinada pelo valor de mercado da cota da Classe pelo valor de mercado da cota da Classe Incorporadora, ambos apurados pelos critérios usuais contábeis, com base nas posições da Data de Incorporação.

- Em razão da deliberação supracitada, alterar alguns itens do regulamento do Fundo.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *