

---

# ***Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest***

***(CNPJ nº 08.706.065/0001-69)  
(Administrado BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM.)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2018  
e relatório do auditor independente  
sobre as demonstrações financeiras***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Ao Administrador e aos Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 o resumo das principais políticas contábeis.

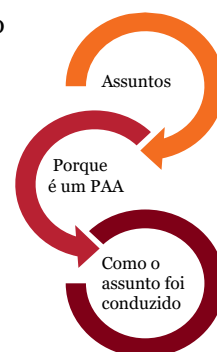
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

### **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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

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



---

<b>Porque é um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
------------------------	--

---

**Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Nota 7)**

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento, detida diretamente pelo Fundo, foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de seus especialistas externos.

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

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

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

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

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

**Outros assuntos - auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

---

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 9 de março de 2018, sem ressalvas.

**Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

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

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

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

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



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

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

São Paulo, 12 de março de 2019

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

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads 'Luiz Antonio Fossa'.

Luiz Antonio Fossa  
Contador CRC 1SP196161/O-8

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

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	5,880	4,869
Contas a receber			
Aluguéis a receber	<b>6</b>	915	785
Outros créditos		1	1
		<b>6,796</b>	<b>5,655</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		67,675	68,120
Ajuste de avaliação ao valor justo		84,943	79,506
	<b>7</b>	<b>152,618</b>	<b>147,626</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>159,414</b>	<b>153,281</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>11</b>	1,483	1,083
Outros valores a pagar		1	-
Provisões e contas a pagar	<b>20.2</b>	366	454
Obrigações por aquisição de imóveis	<b>10</b>	914	914
		<b>2,764</b>	<b>2,451</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>2,764</b>	<b>2,451</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		76,432	76,432
Gastos com colocação de cotas		(641)	(641)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		84,943	79,506
Prejuízos acumulados		(4,084)	(4,467)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>12</b>	<b>156,650</b>	<b>150,830</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>159,414</b>	<b>153,281</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.**

Em milhares de reais

	Nota	2018	2017
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	8	9,086	7,085
		<b>9,086</b>	<b>7,085</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de vendas de propriedades para investimento	7	4,781	4,025
Custo das propriedades para investimento vendidas	7	(1,188)	(940)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	(2,671)	(705)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	8,108	(437)
		<b>9,030</b>	<b>1,943</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>18,116</b>	<b>9,028</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		250	1,028
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(55)	(222)
		<b>195</b>	<b>806</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa da avaliação	9 e 14	(57)	(63)
Despesas de gestão	9 e 14	(777)	(835)
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(1,162)	(1,066)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(25)	(35)
Taxa de performance	9 e 14	(428)	(408)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(51)	(91)
		<b>(2,500)</b>	<b>(2,498)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>15,811</b>	<b>7,336</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b>1,118,960</b>	<b>1,118,960</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>14.13</b>	<b>6.56</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>140.00</b>	<b>134.79</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.**

Em milhares de reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Ajuste de avaliação a valor justo</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>76,432</b>	<b>(641)</b>	<b>82,979</b>	<b>(4,878)</b>	<b>153,892</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7,336	7,336
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	(437)	437	-
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	(3,036)	705	(2,331)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(8,067)	(8,067)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>12</b>	<b>76,432</b>	<b>(641)</b>	<b>79,506</b>	<b>(4,467)</b>	<b>150,830</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	15,811	15,811
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	8,108	(8,108)	-
Reversão do ajuste a valor justo de imóveis vendidos	7	-	-	(2,671)	2,671	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(9,991)	(9,991)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>12</b>	<b>76,432</b>	<b>(641)</b>	<b>84,943</b>	<b>(4,084)</b>	<b>156,650</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	8,956	6,856
Pagamento de despesas de avaliação	(69)	(56)
Pagamento de despesas de gestão	(784)	(829)
Pagamento de taxa de performance	(395)	(328)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1,154)	(1,061)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(25)	(35)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(105)	(89)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(55)	(197)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>6,369</b>	<b>4,261</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(Aplicação) e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(761)	13,952
Aquisição de imóveis para renda	(645)	(13,690)
Pagamento de custas de registros e outros	(153)	(993)
Venda de imóveis para renda	4,781	4,025
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>3,222</b>	<b>3,294</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(9,591)	(7,555)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(9,591)</b>	<b>(7,555)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>15,811</b>	<b>7,336</b>
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(8,108)	437
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1,302)	(3,637)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(32)	125
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>6,369</b>	<b>4,261</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

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

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2018, realizada em 28 de dezembro, com valor da cota de R\$ 148,00 (cento e quarenta e oito reais) e 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro, com valor da cota de R\$ 122,75 (cento e vinte e dois reais e setenta e cinco centavos).

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 12 de março de 2019.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

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

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

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- . Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- . Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- . Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- . Aplicações financeiras por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- . Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**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:

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

---

**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**

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

**3.3 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

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

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

**3.8 Lucro por cota**

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

---

**4. 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.

**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 nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

**4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

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.

**4.1.6. Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 pólo ativo quanto no pólo 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.

**4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

**4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

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.

**4.2.2 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.

**4.2.3 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 implicarão 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) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 41 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão 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, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

**4.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**4.3.1 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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, 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).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

**4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento 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.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

- (a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF  
(b) Cotas do Itaú Corp Plus Renda Fixa Referenciado DI - FICFI

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(a)	-	913
(b)	5,880	3,956
	<u>5,880</u>	<u>4,869</u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2017, estavam compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que era administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuíam vencimento e podiam ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado era determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira estava composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.
- (b) Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estão compostos por cotas do Itaú Corp Plus Renda Fixa Referenciado DI - FICFI, que é administrado pelo Banco Itaú Unibanco S/A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Itaú Corp Plus Renda Fixa Referenciado DI - FICFI é determinada substancialmente pelo variação do CDI através da aplicação em fundos que alocam, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira dos fundos investidos poderá ser composta por títulos públicos e até 50% em títulos privados, cujo emissor esteja classificado na categoria de baixo risco de crédito. Os fundos investidos podem realizar operações com derivativos para fins de proteção.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis a receber**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

<b>Prazo</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
A vencer	915	785
	<b>915</b>	<b>785</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

**7. Propriedades para investimento**

Corresponde a 418 flats (2017 - 429 flats) localizados em diversos empreendimentos na capital de São Paulo (incluindo despesas inerentes à aquisição dos imóveis (flats) - ITBI, escrituras, registros e comissões), quais sejam:

<b>Descrição dos empreendimentos</b>	<b>Quantidade de flats</b>	<b>Nome do especialista</b>	<b>Valor justo de 2018</b>	<b>Valor justo de 2017</b>
1 Tryp Berrini -- Rua Quintana, 934	7	Colliers	2,254	2,268
2 Wyndhani -- Rua Heinrich Hertz, 14	9	Colliers	2,642	2,592
3 Intercity Premium Berrini -- Rua Alcides Lourenço da Rocha, 136	3	Colliers	930	898
4 Intercity Premium Ibirapuera -- Av. Ibirapuera, 2577	10	Colliers	2,646	2,633
5 Ibis Congonhas -- Rua Baronesa de Bela Vista, 801	-	Colliers	-	316
6 Intercity Premium Nações Unidas -- Rua Fernandes Moreira, 1371	12	Colliers	3,531	4,132
7 Staybridge Suites São Paulo -- Rua Bandeira Paulista, 555	61	Colliers	27,897	27,750
8 Tryp Iguatemi -- Rua Iguatemi, 150	9	Colliers	4,172	4,119
9 Tryp Itaim -- Rua Manoel Guedes, 320	3	Colliers	1,386	1,409
10 Blue Tree Faria Lima -- Av. Brig. Faria Lima, 3989	11	Colliers	5,839	6,473
11 Meliá Jardim Europa -- Rua Joao Cachoeira, 111	6	Colliers	3,033	3,210
12 Quality Jardins -- Alameda Campinas, 540	10	Colliers	3,099	3,084
13 Tryp Paulista -- Rua Haddock Lobo, 294	21	Colliers	8,426	8,329
14 Comfort Nova Paulista -- Rua Vergueiro, 2740	1	Colliers	439	450
15 Ibis Budget Paulista -- Rua da Consolação, 2303	12	Colliers	3,908	3,653
16 Ibis São Paulo Paulista -- Av. Paulista, 2355	5	Colliers	2,350	2,579
17 Ibis Budget Jardins -- Avenida Nove de Julho, 3957	10	Colliers	2,369	3,369
18 Ibis Styles Faria Lima -- Rua Tavares Cabral, 61	74	Colliers	19,670	17,489
19 Gran Estanplaza SP -- Rua Arizona, 1.517	49	Colliers	23,590	21,961
20 Estanplaza International -- Rua Fernandes Moreira, 1.293	40	Colliers	13,151	11,405
21 Estanplaza Berrini -- Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	20	Colliers	6,436	6,073
22 Estanplaza Ibirapuera -- Avenida Jandira, 501	13	Colliers	3,227	3,203
23 Estanplaza Nações Unidas -- Rua Guararapes, 1.889	5	Colliers	1,803	1,753
24 Estanplaza Funchal -- Rua Funchal, 281	27	Colliers	9,820	8,478
	<b>418</b>		<b>152,618</b>	<b>147,626</b>

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>139,170</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(437)
Venda de propriedades para investimento (reversão do ajuste ao valor justo)	(3,036)
Aquisição de imóveis para renda	12,000
Juros sobre aquisição de imóveis capitalizados	6
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	863
Custo das propriedades para investimento vendidas	(940)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>147,626</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	8,108
Venda de propriedades para investimento (reversão do ajuste ao valor justo)	(2,671)
Aquisição de imóveis para renda	645
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	98
Custo das propriedades para investimento vendidas	(1,188)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>152,618</b>

Em 31 de dezembro de 2018 os valores de mercado correspondentes aos imóveis, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International, datados de dezembro de 2018, e formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2019.

Os valores justos correspondentes aos imóveis foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente na comparação direta, capitalização da renda e nas informações disponíveis de mercado, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

(a) Avaliação pelo Método comparativo: o valor é identificado através da comparação direta com imóveis situados na mesma região e que estejam disponíveis para venda ou que tenham sido vendidos recentemente;

(b) Método da capitalização da renda: o valor é definido com base na renda líquida prevista para o imóvel. O valor de cada imóvel foi obtido pela aplicação de uma taxa de renda líquida sobre o valor da renda dos últimos 12 (doze) meses de cada flat. A taxa média utilizada foi obtida de um estudo dos valores de imóveis vendidos e suas respectivas rendas dos últimos 12 meses.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Tendo em vista a estratégia do Fundo de alienação de suas propriedades para investimento com o objetivo de realização do lucro decorrente da apreciação do valor dos ativos adquiridos no passado, a determinação dos valores justos das propriedades para investimento considerou os efeitos de tal estratégia, sendo apresentado líquido dos custos diretos estimados pela administração na alienações destes ativos.

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

No exercício de 2018, o Fundo realizou a venda de 14 flats (2017 - 12 flats ), apurando um resultado contábil e de caixa conforme demonstrado abaixo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valor da venda das propriedades para investimento	4,781	4,025
Custo histórico das propriedades para investimento vendidas	(1,435)	(1,129)
Taxa de performance	(428)	(408)
<b>Lucro na venda dos imóveis</b>	<b><u>2,918</u></b>	<b><u>2,488</u></b>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento do exercício corrente e de anteriores	(2,671)	(1,142)
Depreciação acumulada das unidades vendidas	247	189
<b>Lucro (prejuízo) contábil na venda das propriedades para investimento</b>	<b><u>494</u></b>	<b><u>1,535</u></b>

Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

**8. Receita de aluguéis**

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 as unidades de locação dos imóveis são flats distribuídos pela cidade de São Paulo, sendo 418 (2017 - 429) unidades no valor de R\$ 9.086 (2017 - R\$ 7.085). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência e pode variar de acordo com a taxa de ocupação e diária média de cada empreendimento.

**9. Encargos e taxa de administração**

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

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 1.162 (2017 - R\$ 1.066), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas de avaliação no montante de R\$ 57 (2017 - R\$ 63) representados pela Colliers International do Brasil, despesas de gestão no montante de R\$ 777 (2017 - R\$ 835) representadas por BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda (parte relacionada) no valor de R\$ 301 (2017 - R\$ 325), Hotel Ventures Assessoria em Turismo Ltda no valor de R\$ 476 (2017 - R\$ 510) e taxa de performance no valor de R\$ 428 (2017 - R\$ 408) representados por Hotel Partners Assessoria e Consultoria em Turismo e BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda (parte relacionada).

A taxa de performance é calculada pela gestão estratégica da carteira de ativos e pela identificação da oportunidade de negócio o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA uma taxa de performance de 10%, sobre o ganho de capital do CONTRATANTE incorrido até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que tenha sido efetivado saldo positivo da venda dos ativos da carteira (“Taxa de Performance”), mesmo que a CONTRATADA não tenha operacionalizado a compra ou conversão do ativo em questão. O cálculo do ganho de capital seguirá a seguinte metodologia:

**10. Obrigações por aquisição de imóveis**

Em 24 de junho de 2016, o Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra de até 153 unidades autônomas distribuídas em determinados hotéis. Das 153 unidades, até 31 de dezembro de 2018, 151 (2017 - 151) unidades haviam sido adquiridas pelo montante de R\$ 33.846 (2017 - R\$ 33.846) conforme nota 7, das quais 9 (2017 - 17) unidades encontravam-se em processo de desoneração junto a pessoas físicas que detêm tais imóveis em garantia.

O Compromisso de venda e compra prevê que os valores de compra acordados fossem corrigidos à taxa de 1,10% ao mês, durante 90 dias, ou seja no período de 8 de julho a 08 de outubro de 2016. Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui o montante de R\$ 914 (2017 - R\$ 914) correspondente a obrigação de aquisição de 11 (2017 - 17) unidades.

**11. 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.



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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	15,811	7,336
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(8,108)	437
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	2,671	705
Aluguéis recebidos (a receber)	(129)	(230)
Despesas operacionais não pagas	(254)	(181)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>9,991</b>	<b>8,067</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>9,991</b>	<b>8,067</b>
Rendimentos (a distribuir)	(1,483)	(1,083)
Rendimentos de exercícios anteriores distribuídos no exercício	1,083	571
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>9,591</b>	<b>7,555</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100%	100%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 8,56 (oito reais e cinquenta e seis centavos) e em 2017 de R\$ 6,75 (seis reais e setenta e cinco centavos).

**12. Patrimônio líquido**

**12.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 1.118.960 cotas (2017 - 1.118.960 cotas), com valor de R\$ 0,068306 cada (2017 - R\$ R\$ 0,068306), totalizando R\$ 76.432 (2017 - R\$ 76.432).

**12.2 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)**

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

**13. Retorno sobre patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício) foi positivo em 10,48% (2017 - positivo em 4,77%).

**14. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Taxa de administração - Fundo	1,162	0.77%	1,066	0.66%
Taxa de fiscalização da CVM	25	0.02%	35	0.02%
Despesa da avaliação	57	0.04%	63	0.04%
Despesas de gestão	777	0.51%	835	0.52%
Taxa de performance	428	0.28%	408	0.25%
Despesa legais	-	0.00%	-	0.00%
Despesas com IR sobre resgates de Fundos de Renda Fixa	55	0.04%	222	0.14%
Encargos diversos	51	0.03%	91	0.06%
	<b>2,555</b>	<b>1.69%</b>	<b>2,720</b>	<b>1.69%</b>

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 151.574 (2017 - R\$ 161.315).

**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, artigo 40 da IN 1.585.

**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**

O serviço de tesouraria e de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

**18. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas 5, 9 e 17.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**19. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de investimento	5,880	-	-	5,880
Propriedades para investimento	-	-	152,618	152,618
<b>Total do ativo</b>	<b>5,880</b>	<b>-</b>	<b>152,618</b>	<b>158,498</b>

Em 31 de dezembro de 2017, as cotas de fundo de investimento renda fixa, estão sendo apresentadas como nível 1, pois o administrador reavaliou a classificação desses ativos considerando a hierarquia do valor justo, a composição do seu portfólio e o seu alto grau de liquidez .

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de investimento	4,869	-	-	4,869
Propriedades para investimento	-	-	147,626	147,626
<b>Total do ativo</b>	<b>4,869</b>	<b>-</b>	<b>147,626</b>	<b>152,495</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7 (Propriedades para investimento).

**20. Outras informações**

**20.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**20.2** Em 31 de dezembro de 2018, o montante de R\$ 366 (2017 - R\$ 454), estão representados substancialmente por ITBI no valor de R\$ 54 (2017 - R\$ 110), taxa de administração e escrituração no valor de R\$ 100 (2017 - R\$ 93) , taxa de gestão no valor de R\$ 64 (2017 - R\$ 72) e taxa de performance no valor de R\$ 114 (2017 - R\$ 81).

**20.3** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest divulgou fato relevante em 16 de outubro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado, que o atual Escriturador do Fundo, ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. ("ITAUCOR"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, renunciou ao contrato de Escrituração em 25/09/2018. Dessa forma, o contrato foi rescindido em 25/10/2018, data em que o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.281.253/0001-23 assumiu a prestação de serviços de escrituração de cotas do Fundo, sem alteração na remuneração atualmente praticada. Vale ressaltar que a presente mudança não implicou em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às cotas, inclusive rendimentos, que foram realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista.

**21. Eventos Subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2018 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Cristiano Ferreira Vieira**  
Contador  
CRC: SP- 243.293/O-8

**Allan Hadid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66