



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Max Retail
(MAXR11)

Informativo Mensal Abril 2022

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, 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, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 corrigido pelo IGPM. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
30/04/2010

Quantidade de Emissões
1

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração
0,15%a.a. sobre o valor
Patrimônio Líquido.

Consultor
Soulmalls Consultoria e
Gestão

Taxa de Consultoria
0,50% a.a. do valor de
mercado, limitado a 0,50%
a.a. do valor do Patrimônio
Líquido.

**Área Locável dos
Empreendimentos**
Loja de João Pessoa: 10.532,00m²
Loja de Taguatinga: 8.799,00m²
Loja de Manaus: 8.305,00m²
Loja de Vitória: 8.080,00m²
Loja de Belém: 8.741,00m²
Loja de Maceió: 7.244,00m²
Loja de Brasília: 3.618,19m²
Loja de Nilópolis: 3.375,00m²
Cursinho Taguatinga: 1.662,00 m²

Cotistas:
4.212

Patrimônio Líquido:
R\$ 135.414.523,06

Valor Patrimonial/Cota:
R\$ 120,298425

Quantidade de Cotas:
1.125.655,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Ativa

Nota da Administradora



- Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo (1T2022):**

O ano de 2021 foi marcado por incertezas ocasionadas pela pandemia do Covid-19, que iniciou seus efeitos sobre o mercado imobiliário varejista no final do 1T2020, e permaneceu por todo o período findo, diante das medidas de restrição a ida a centros comerciais varejistas. Soma-se a isso um aumento de vacância, renegociações de aluguel e índices contratuais no mercado de Real Estate.

Já o final do ano de 2021, apesar do avanço da vacinação e redução gradativa das medidas de restrições, foi marcado por uma piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação.

Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo da redução de vacância.

- Perspectivas com base na composição da carteira:**

O Fundo possui 01 (um) espaço comercial vago e a perspectiva é que fará todos os esforços possíveis em conjunto com a consultora do Fundo para locar a metragem desocupada, bem como resolver através de negociações comerciais a(s) inadimplência(s) pontual(ais) responsáveis pelo impacto na última distribuição. Vale ressaltar que o espaço vago foi desocupado em 2021 através de um Ação de Despejo e que os valores de IPTU, referentes ao referido espaço dos anos de 2021 e 2022, deverão ser pagos no presente ano pelo Fundo, sendo que o de 2021 já foi integralmente pago, e que o de 2022 será pago de forma parcelada ainda esse ano.

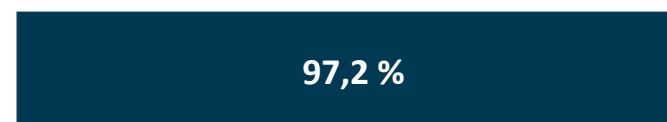
Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
58%	15%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	26%	0%	0%	0%	0%

A carteira é reajustada pelo IPCA e pelo IGPM. Sendo 17,4% pelo IPCA e 83,60% pelo IGPM.

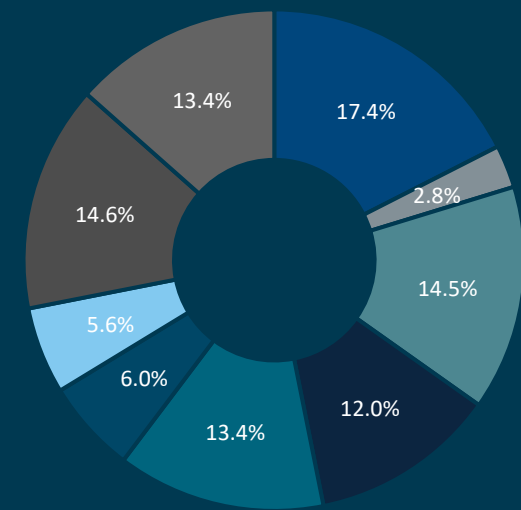
Ocupação do Fundo

■ Vago ■ Ocupado



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de 97,2%.

Quadro de Ocupação



■ BOMPREGO - Joao Pessoa

■ Taguatinga

■ Americanas - Belem

■ Americanas - Maceio

■ Americanas - Vitoria

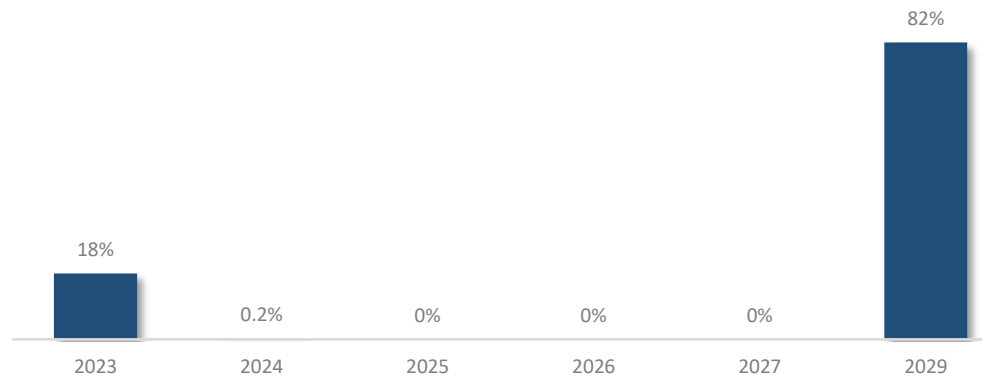
■ Americanas - Brasilia

■ Americanas - Nilopolis

■ Americanas - Taguatinga

■ TORRA TORRA - Manaus

Vencimento dos Contratos em percentual de área



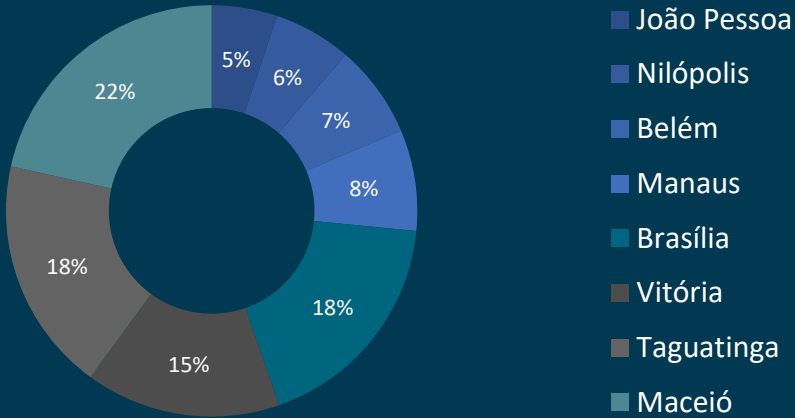
Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



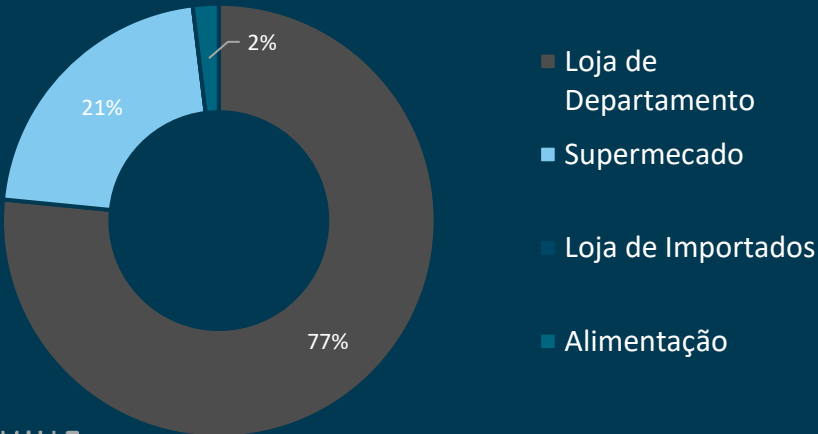
Carta Consultoria - SoulMalls



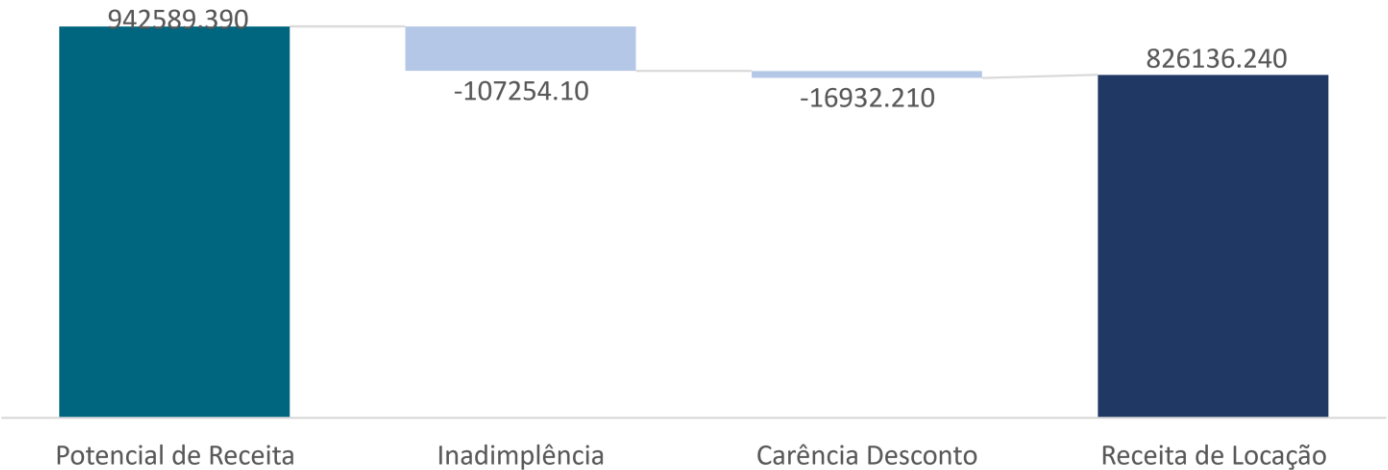
Receita Por Região



Receita Por Segmento



Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Grande parte da receita do Fundo veio do Segmento Loja de Departamento, que representou 77% da receita de aluguel do Fundo, no mês de Março de 2022 e 22% da receita veio do município de João Pessoa.

Tivemos uma inadimplência pontual, que já estamos negociando para receber o valor até o mês de Maio de 2022.

Fotos Bompreço



Fotos Lojas Americanas - Belém



Fotos Lojas Americanas- Maceio



Fotos Lojas Americanas- Vitória



Fotos da RW Lanchonete



Demonstração de Resultados



	Nov/21	Dec/21	Jan/22	Feb/22	Mar/22
Propriedades para Investimento	863.816	3.502.026	489.593	836.870	1.073.800
Outros Ativos Financeiros	7.059	9.764	9.147	7.699	10.335
Despesas Operacionais	-64.696	-68.616	-71.572	-71.584	-84.581
Lucro (prejuízo) líquido no período	806.179	3.443.175	426.878	772.985	999.553
Ajustes ⁱ	-13.890	-2.683.792	8.669	-9.580	-114.293
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	792.289	759.383	437.233	765.092	886.947

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Março/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,108,449.88.

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

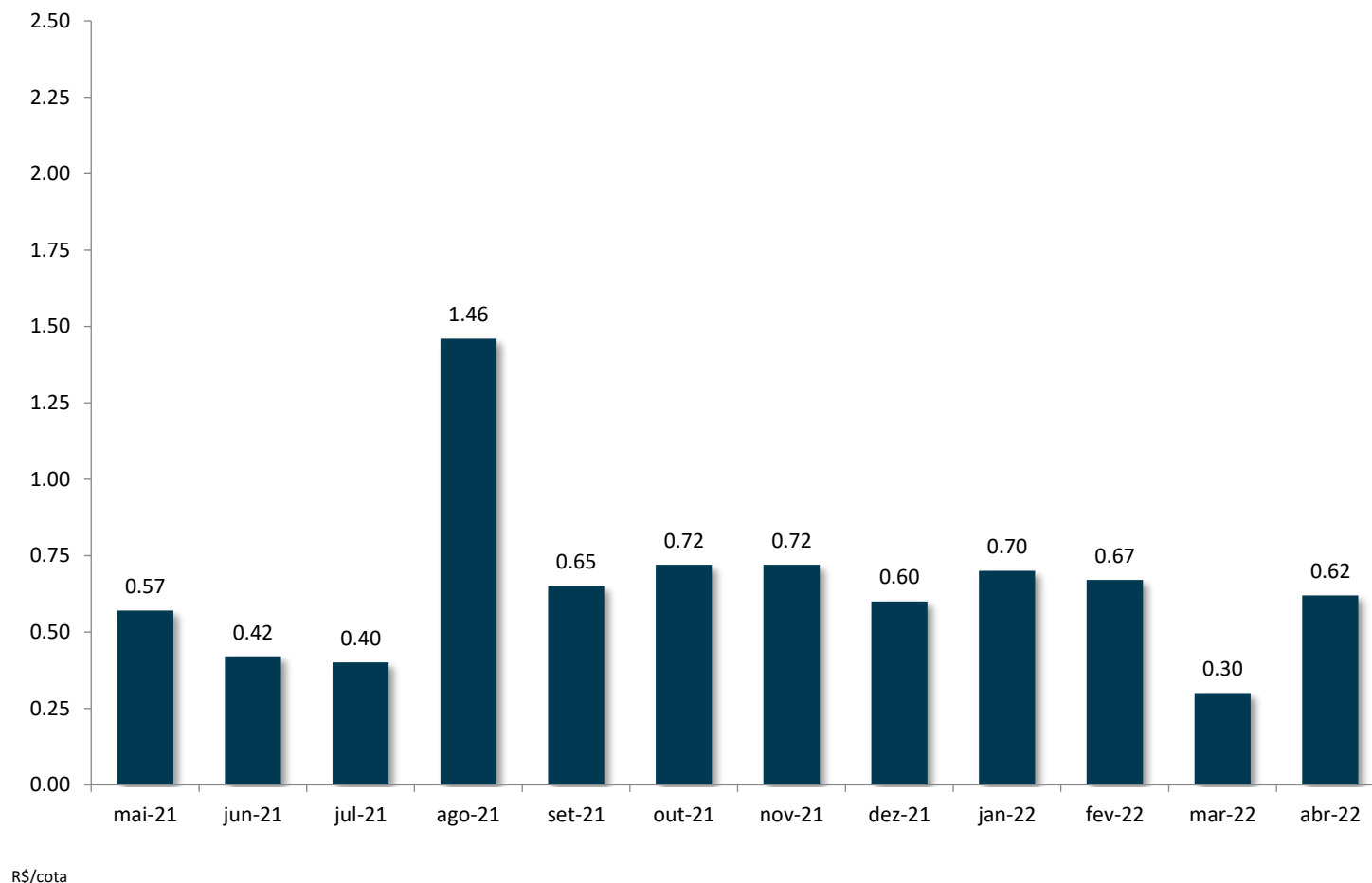
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306398/MAX_RETAIL_FII

Informativo Mensal Abril 2022

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base: 31/03/2022**
- **Data de pagamento: 07/04/2022**
- **Rendimento: 0,6165**
- **Mês de competência: Fev/22**
- **Mês de pagamento: Abr/22**



Mercado Secundário

As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 31.199

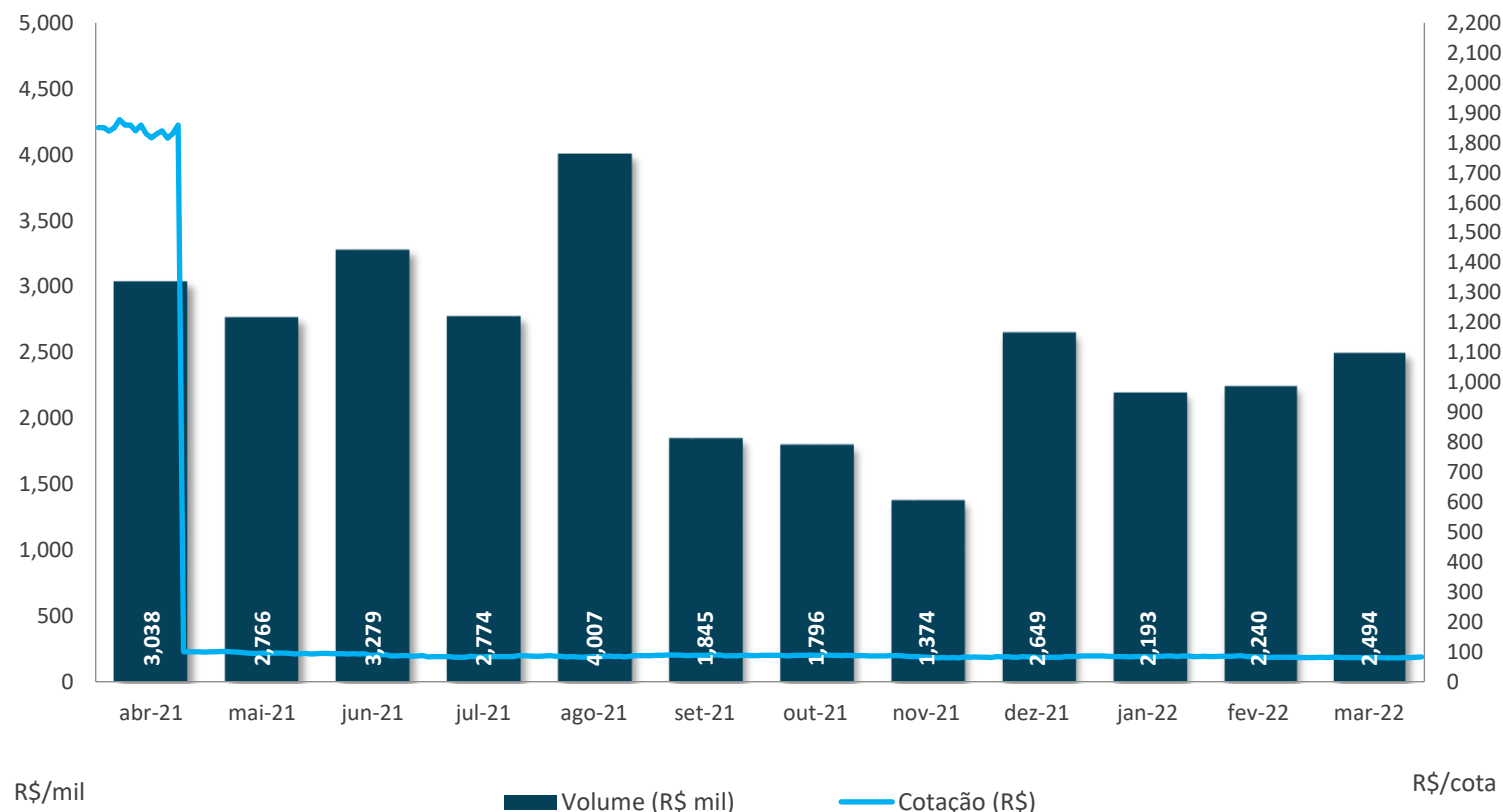
Cotação de fechamento: R\$81,60

Volume: R\$2.494.397,73

Mês de referência: Fev/22

Obs: Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, divulgada [26/04/2021](#) tivemos a aprovação do desdobramento da totalidade das Cotas("Split"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 23/04/2021.

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Abril 2022

Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

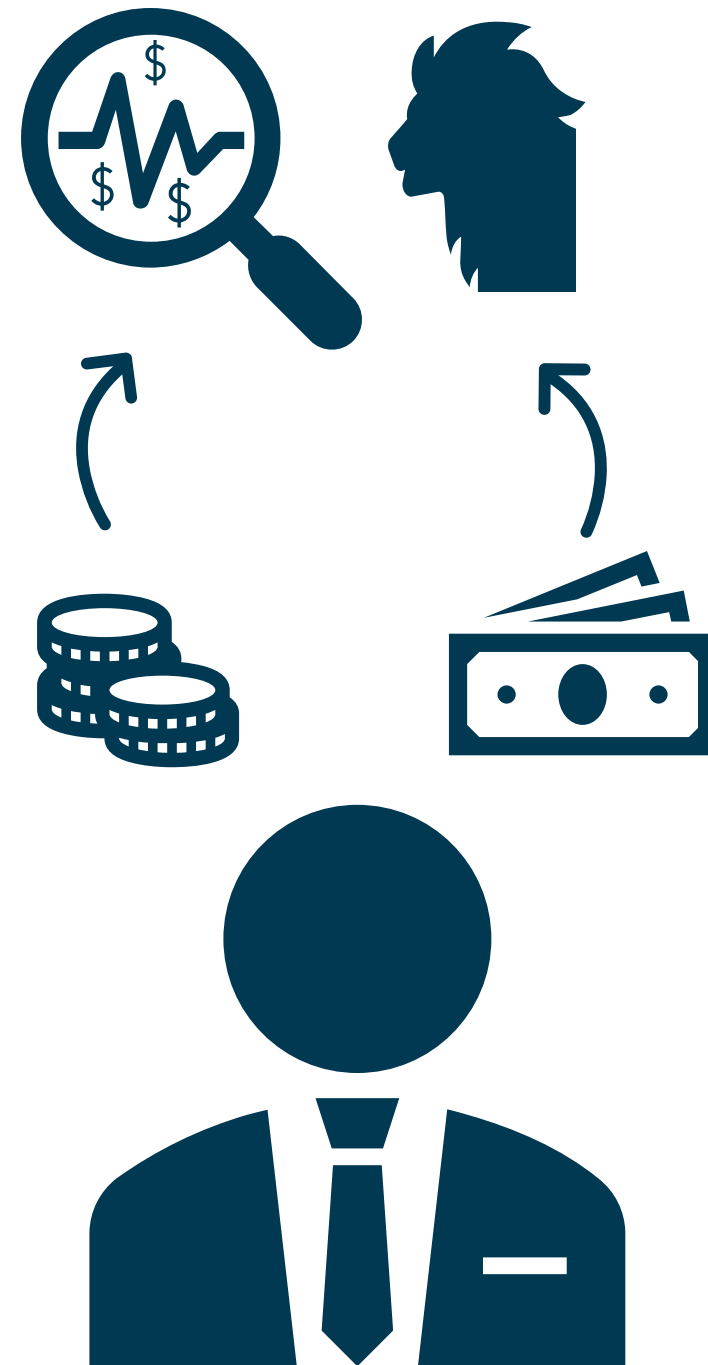
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora comunica que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) já estão disponíveis no Portal do Investidor, [exclusivamente por meio digital](#).

Dessa forma, para os cotistas que fizeram jus aos pagamentos de proventos durante o ano de 2021 e que ainda não possuem acesso ao Portal do Investidor, a Administradora solicita que realizem o seu cadastro por meio da opção “primeiro acesso”, na tela inicial do Portal, conforme o passo a passo descrito no:

- a) Vídeo disponível [neste link](#), ou;
- b) Manual disponível [neste link](#).

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.



Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

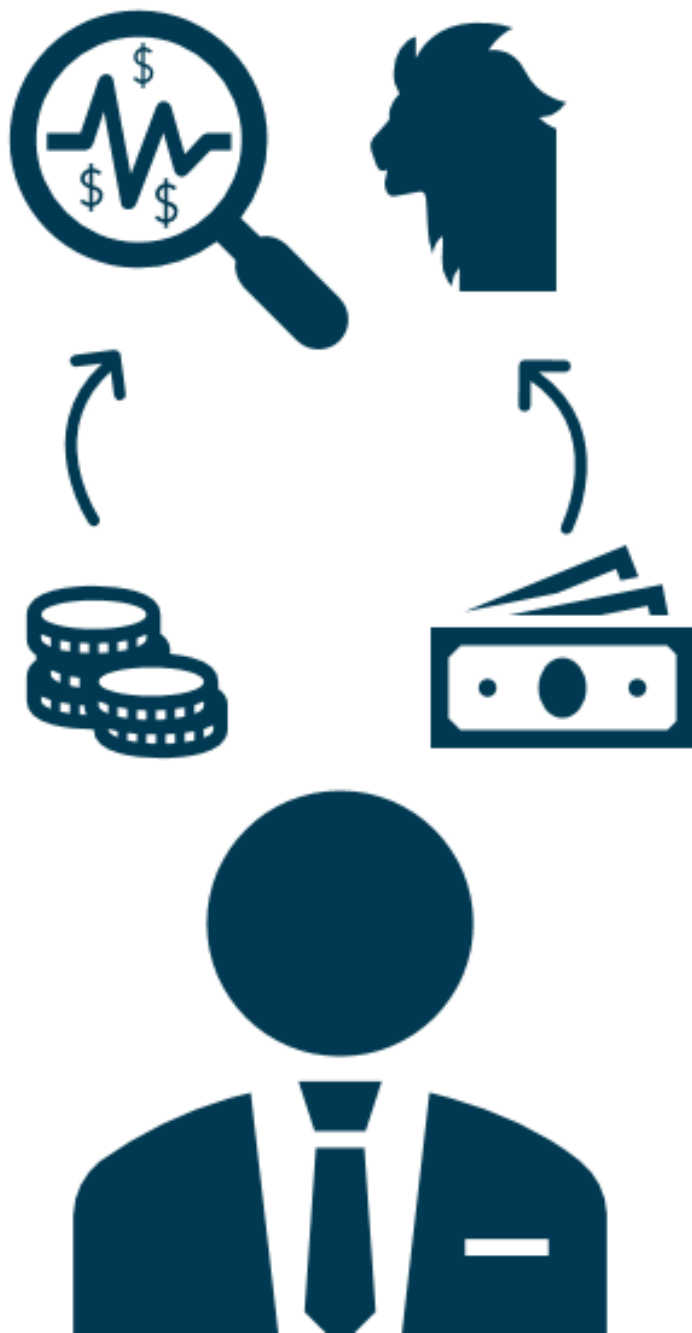
1º Trimestre 2022

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora disponibilizará aos Investidores ("Pessoa Jurídica") os Informes de Rendimentos ("Informes") referentes ao **1º trimestre de 2022**, cumprindo a Normativa nº 1215 da Receita, da seguinte forma:

- Os Informes serão disponibilizados através do Portal do Investidor. Para os cotistas que não possuem acesso à plataforma, o mesmo poderá ser solicitado através do formulário de solicitação de acesso ao **Portal do Investidor**, disponível no Campo "**Primeiro Acesso**".

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com



Updates



25/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

07/04/2022 - [Fato Relevante](#) informando que até a presente data, o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento da totalidade do aluguel mensal devido, referente à competência de fevereiro/2022 com vencimento em março/2022, o que representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,08.

23/03/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

08/03/2022- [Fato Relevante](#) informando que até a presente data, o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento da totalidade do aluguel mensal devido, referente à competência de janeiro/2022 com vencimento em fevereiro/2022, o que representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,09. Adicionalmente, o mês de Janeiro de 2022 teve um impacto financeiro referente aos valores de IPTU de 2021 do Fundo.

10/02/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”);

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Updates



13/05/2021 – Fato Relevante em complemento ao fato divulgado no dia 08/10/2020 e na Cronologia de Ações Judiciais, informando que o CURSOS PREPARATÓRIOS EXATAS abandonou o imóvel. Com esta saída, a vacância do Imóvel passa a ser de 11,20%.

10/05/2021 – Fato Relevante considerando o impacto conjunto da inadimplência, adimplência e acordos conforme elencado, a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por cota.

26/04/2021 – Fato Relevante informando que os cotistas do Fundo, em Assembleia Geral Extraordinária cujo resultado foi apurado e divulgado hoje por meio do respectivo Termo de Apuração aprovou, por 85,58% dos votos dos cotistas que responderam à Consulta Formal, o desdobramento da totalidade das cotas, na proporção de 1:19, de forma que, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 18 novas cotas, totalizando 19 cotas.

05/02/2021 - Fato Relevante O Fundo concedeu para uma de suas locatárias a flexibilização de determinadas condições comerciais visando a manutenção dos atuais contratos de locação e para preservar o patrimônio dos cotistas. As condições de flexibilizações descritas acima representam um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 1,19 por cota, referente a competência de Dezembro/2020.

11/01/2021 - Fato Relevante O Fundo concedeu para uma de suas locatárias a flexibilização de determinadas condições comerciais visando a manutenção dos atuais contratos de locação e para preservar o patrimônio dos cotistas. As condições de flexibilizações descritas acima representam um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 1,19 por cota, referente a competência de Novembro/2020.

07/12/2020 - Fato Relevante O Fundo concedeu para uma de suas locatárias a flexibilização de determinadas condições comerciais visando a manutenção dos atuais contratos de locação e para preservar o patrimônio dos cotistas. As condições de flexibilizações descritas acima representam um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 1,59 (um real e cinquenta e nove centavos) por cota, referente a competência de outubro/2020.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Disclaimer



Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



