



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Max Retail
(MAXR11)

Informativo Mensal Maio 2022

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:
4.178

Patrimônio Líquido:
R\$ 135.521.227,23

Valor Patrimonial/Cota:
R\$ 120,393217

Quantidade de Cotas:
1.125.655,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Ativa

Nota da Administradora



A Administradora informa que no mês de Mar/22, com pagamento em Mai/22, foi considerado um reajuste de uma de suas locatárias na provisão de “Receita de Aluguel”, no qual foi renegociado a contar do próprio mês em questão. Em tempo, o aditivo da renegociação foi assinado apenas no mês subsequente. Por este motivo, a Distribuição de Rendimentos do mês de Abr/22, com pagamento em Jun/22, sofreu um “Acerto de Contas”. Ainda, vale esclarecer que a inadimplência informada no Fato Relevante datado de [07/06/2022](#) é referente ao pagamento da renegociação em questão, no qual já foi acertada. Dessa forma, no mês seguinte (Competência - Mai/22) com pagamento em Jul/22, até a presente data – caso não haja nenhuma nova renegociação - a Receita de Aluguel a provisionar será de R\$ 908.798,59, já considerando os descontos concedidos até a presente data.

No âmbito do cenário de Varejo, a Administradora informa que o 1º semestre de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor¹, dado que as solicitações de desconto, rescisões e inadimplência têm diminuído. Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo de resolver, através de negociações comerciais, a(s) inadimplência(s) pontual(ais) responsáveis pelo(s) impacto(s) nas últimas distribuições, e evitando uma possível vacância.

O Fundo possui um espaço comercial vago, a perspectiva da Administradora é que fará todos os esforços possíveis, em conjunto com a consultora do Fundo, para locar a metragem desocupada, bem como fazer jus a uma possível receita referente aos espaço(s) comercial(ais) concedido(s) a uma das locatárias como “comodato” através de estudo(s) e visita(s) nesses imóveis, que estão sendo realizadas pela consultora.

Por fim, vale esclarecer que o espaço vago mencionado anteriormente – responsável pelo percentual de vacância do Fundo - foi desocupado em 2021 através de uma 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 neste ano. Ainda, a Administradora informa que está tomado as medidas judiciais cabíveis para reverter o valor inadimplente na Ação de Execução, conforme [Cronologia Judicial](#).

1: <https://www.metropoles.com/brasil/economia-da-sinais-de-melhora-apos-arrefecimento-da-pandemia>

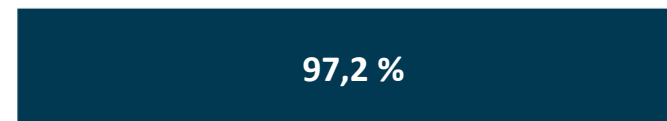
Mês de reajuste em percentual da área

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

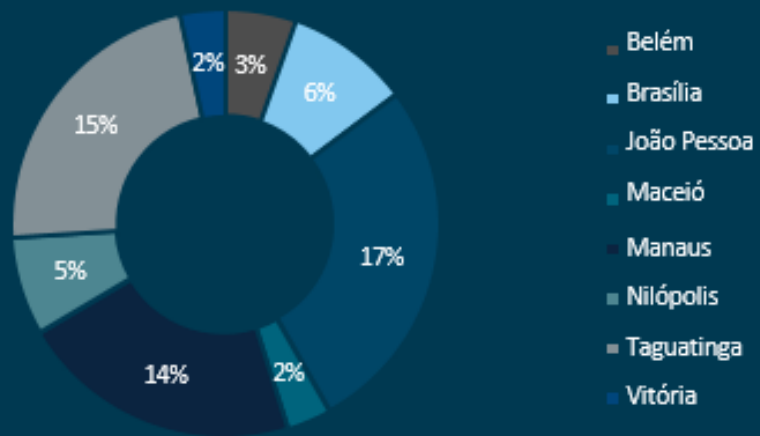
■ Vago ■ Ocupado



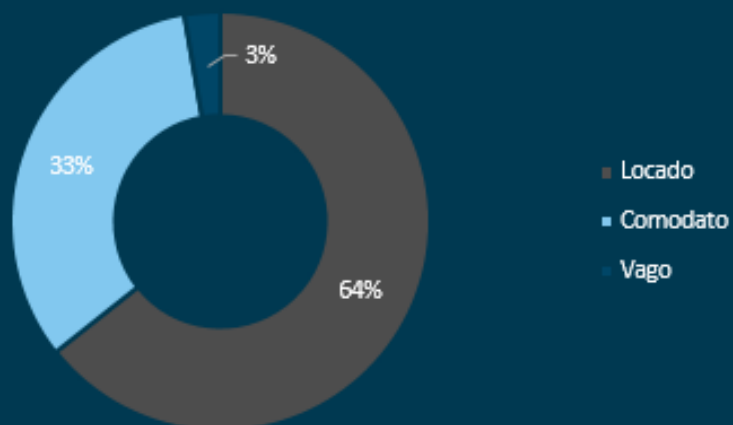
Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de 97,2%.

Quadro de Ocupação

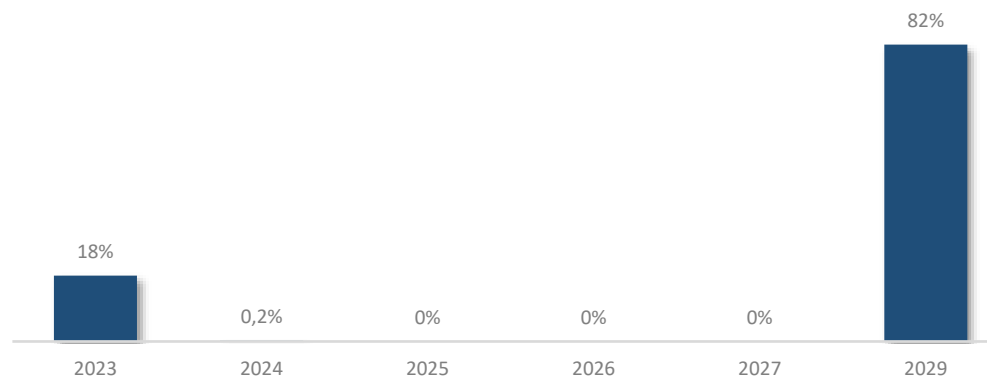
Ocupação Por Região



Taxa de Ocupação



Vencimento dos Contratos em percentual de área

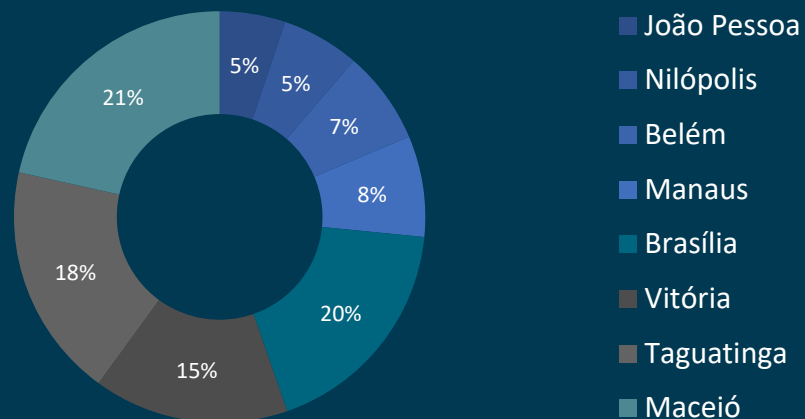


Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Carta Consultoria - SoulMalls

Receita Por Região



Receita Por Segmento

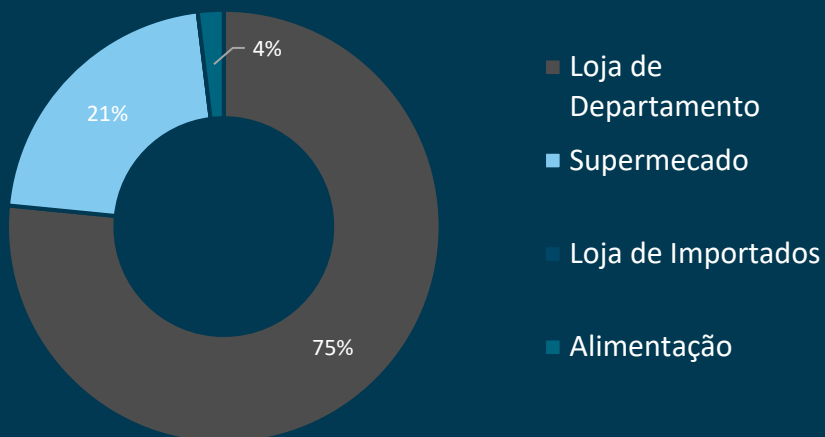
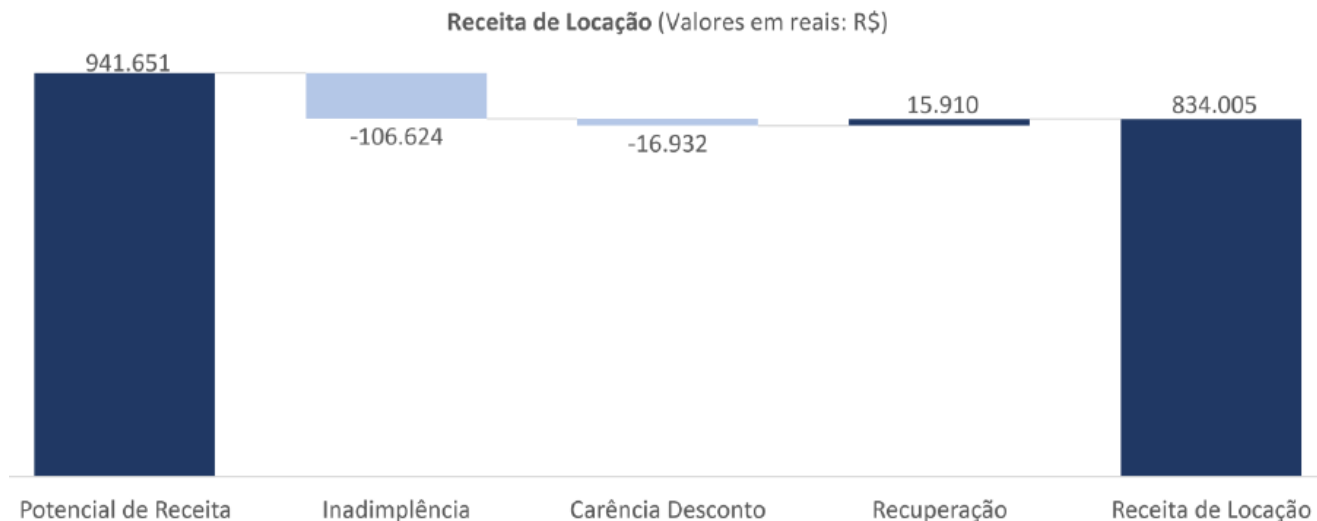


Gráfico referente ao Fechamento Contábil de Março/2022



Conforme mencionado na [Nota da Administradora](#), a Administradora ratifica que no mês de Mar/22, com pagamento em Mai/22, foi considerado um reajuste de uma das locatárias na provisão de “Receita de Aluguel”, no qual foi renegociado a contar do próprio mês em questão. Em tempo, o aditivo da renegociação foi assinado apenas no mês subsequente. Por conta disso, a Distribuição de Rendimentos do mês de Abr/22, com pagamento em Jun/22, sofreu um “Acerto de Contas”. Em tempo, vale ressaltar que a inadimplência informada no Fato Relevante datado de [07/06/2022](#) é referente ao pagamento da renegociação em questão, no qual já foi acertada. Dessa forma, no mês seguinte (Competência - Mai/22) com pagamento em Jul/22, a Receita de Aluguel à provisionar será de R\$ 908.798,59, já considerando os descontos concedidos até a presente data.

A outra locatária que permanece inadimplente até a presente data segue em negociação com o intuito/perpectiva de ser revertida no 1º semestre de 2022 ainda.

Fotos Bompreço



Fotos Lojas Americanas - Belém



Fotos Lojas Americanas- Maceió

Alterar
foto



Fotos Lojas Americanas- Vitória



Fotos da RW Lanchonete



Demonstração de Resultados



	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22
Propriedades para Investimento	3.502.026	489.593	836.870	1.073.800	759.925 ⁱⁱ
Outros Ativos Financeiros	9.764	9.147	7.699	10.335	8.289
Despesas Operacionais	-68.616	-71.572	-71.584	-84.581	-71.135
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.443.175	426.878	772.985	999.553	697.045
Ajustes ⁱ	-2.683.792	8.669	-9.580	-114.293	-108.391
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	759.383	437.233	765.092	886.947	590.340

i Ajustes referentes as despesas operacionais

ii Reajuste realizado conforme Nota da Administradora (3º slide desta apresentação)

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

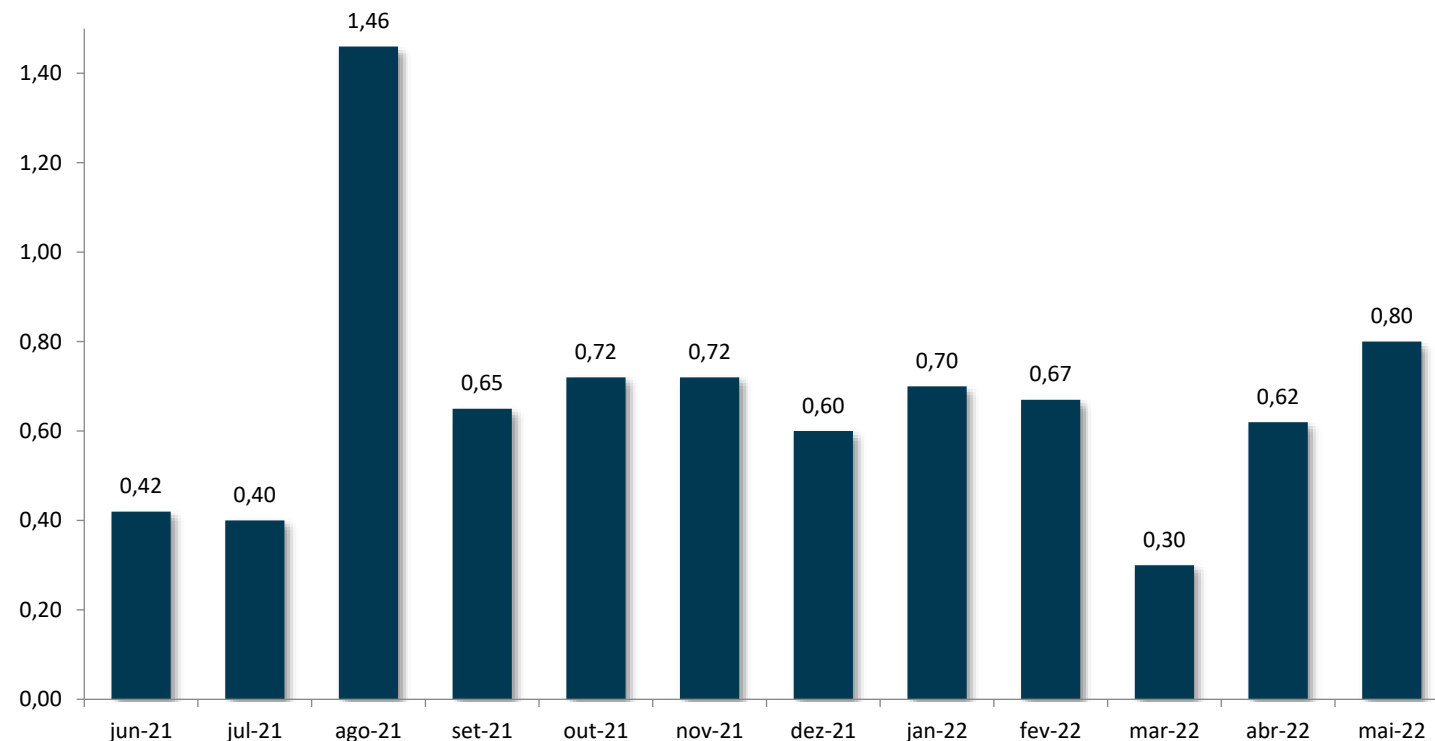
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

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: 06/05/2022**
- **Data de pagamento: 13/05/2022**
- **Rendimento: 0,80**
- **Mês de competência: Mar/22**
- **Mês de pagamento: Mai/22**



R\$/cota

Nota: A Distribuição de Rendimentos de Maio/2022 no valor aproximado de R\$ 0,80 foi considerando um reajuste de uma das locatárias, no qual foi renegociado a contar do próprio mês em questão. Em tempo, o aditivo da renegociação foi assinado apenas no mês subsequente. Por conta disso, a Distribuição de Rendimentos do mês de Abril/2022, com pagamento em Junho/2022, no valor aproximado de R\$ 0,65 sofreu um "Acerto de Contas". Em tempo, vale ressaltar que a adimplência informada no Fato Relevante datado de 07/06/2022 é referente ao pagamento da renegociação em questão, no qual já foi acertada.

Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 17.236

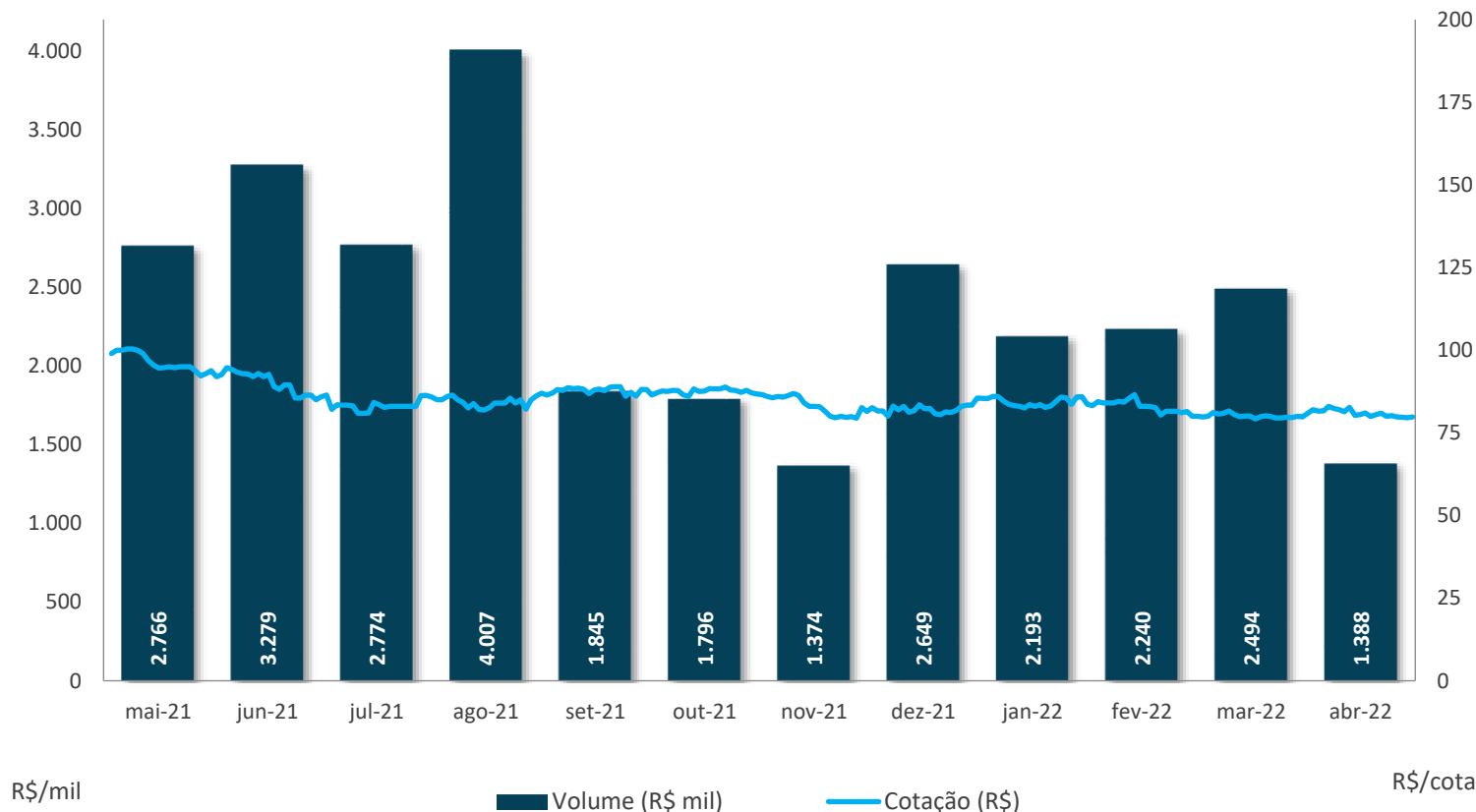
Cotação de fechamento: R\$80,45

Volume: R\$1.388.097,71

Mês de referência: Abr/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 Maio 2022

Updates



06/05/2022 – 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 março/2022 com vencimento em abril/2022, o que representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,09.

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.

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

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”);

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.

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.



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.



