



**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**FII Max Retail**  
(MAXR11)

Informativo Mensal Fevereiro 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](#).

<sup>i</sup> 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: 10.532,00m<sup>2</sup>  
Loja de Taguatinga: 8.799,00m<sup>2</sup>  
Loja de Manaus: 8.305,00m<sup>2</sup>  
Loja de Vitória: 8.080,00m<sup>2</sup>  
Loja de Belém: 8.741,00m<sup>2</sup>  
Loja de Maceió: 7.244,00m<sup>2</sup>  
Loja de Brasília: 3.618,19m<sup>2</sup>  
Loja de Nilópolis: 3.375,00m<sup>2</sup>  
Cursinho Taguatinga: 1.662,00 m<sup>2</sup>

### Cotistas:

4.266

### Patrimônio Líquido:

R\$ 135.294.023,32

### Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 120,191376

### Quantidade de Cotas:

1.125.655,0000

### Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

# Nota da Administradora

O Setor de Varejo, que corresponde ao perfil de ativos do fundo, teve que lidar com a abrupta perda de receita devido ao fechamento das lojas.

Ademais, a Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre o caso específico do pagamento da locatária Curso Exatas, que segue inadimplente. Após tentativas amigáveis, o Fundo está cobrando judicialmente os valores devidos da Locatária, conforme aplicável nos termos previstos nos respectivos contratos de locação.

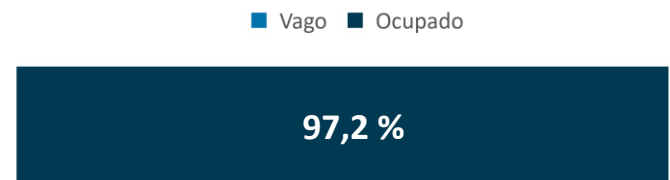


## Mês de reajuste em percentual da área

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

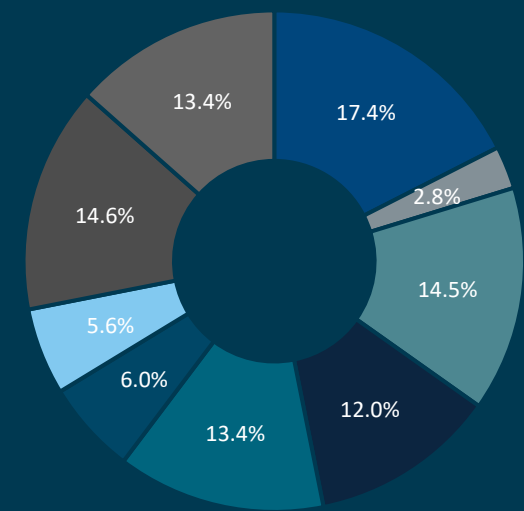
A carteira é reajustada pelo IPCA e pelo IGPM. Sendo 17,4% pelo IPCA e 83,60% pelo IGPM.

## Ocupação do Fundo



No final do mês de Janeiro/2022, a taxa de ocupação do Fundo foi de 97,2%.

# Quadro de Ocupação



■ BOMPREGO - Joao Pessoa

■ Taguatinga

■ Americanas - Belem

■ Americanas - Maceio

■ Americanas - Vitoria

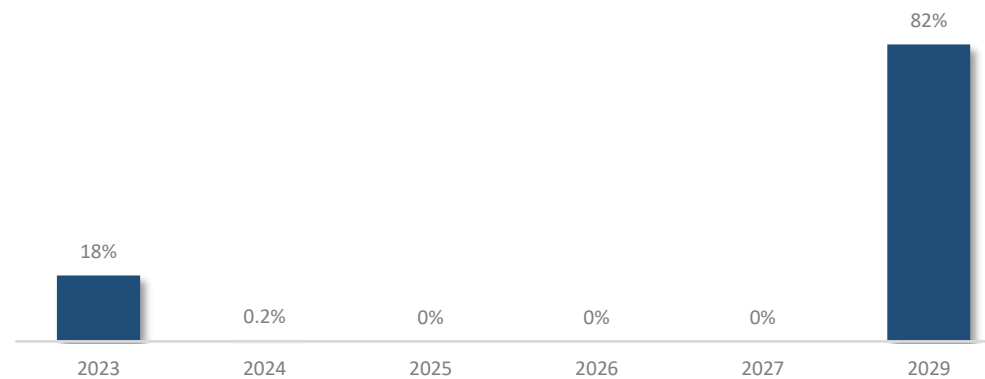
■ Americanas - Brasilia

■ Americanas - Nilopolis

■ Americanas - Taguatinga

■ TORRA TORRA - Manaus

## Vencimento dos Contratos em percentual de área



## Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Referente ao mês de julho/2021

# Demonstração de Resultados



	Set/21	Out/21	Nov/21	Dec/21	Jan/22
Propriedades para Investimento	860.516	863.816	863.816	3.502.026	489.593
Outros Ativos Financeiros	5.231	6.150	7.059	9.764	9.147
Despesas Operacionais	-67.330	-71.402	-64.696	-68.616	-71.572
Lucro (prejuízo) líquido no período	798.418	798.564	806.179	3.443.175	426.878
Ajustes <sup>i</sup>	8.702	-118.385	-13.890	-2.683.792	8.669
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>807.120</b>	<b>680.179</b>	<b>792.289</b>	<b>759.383</b>	<b>437.233</b>

i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência:** No final do mês de Janeiro/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](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306398/MAX_RETAIL_FII)

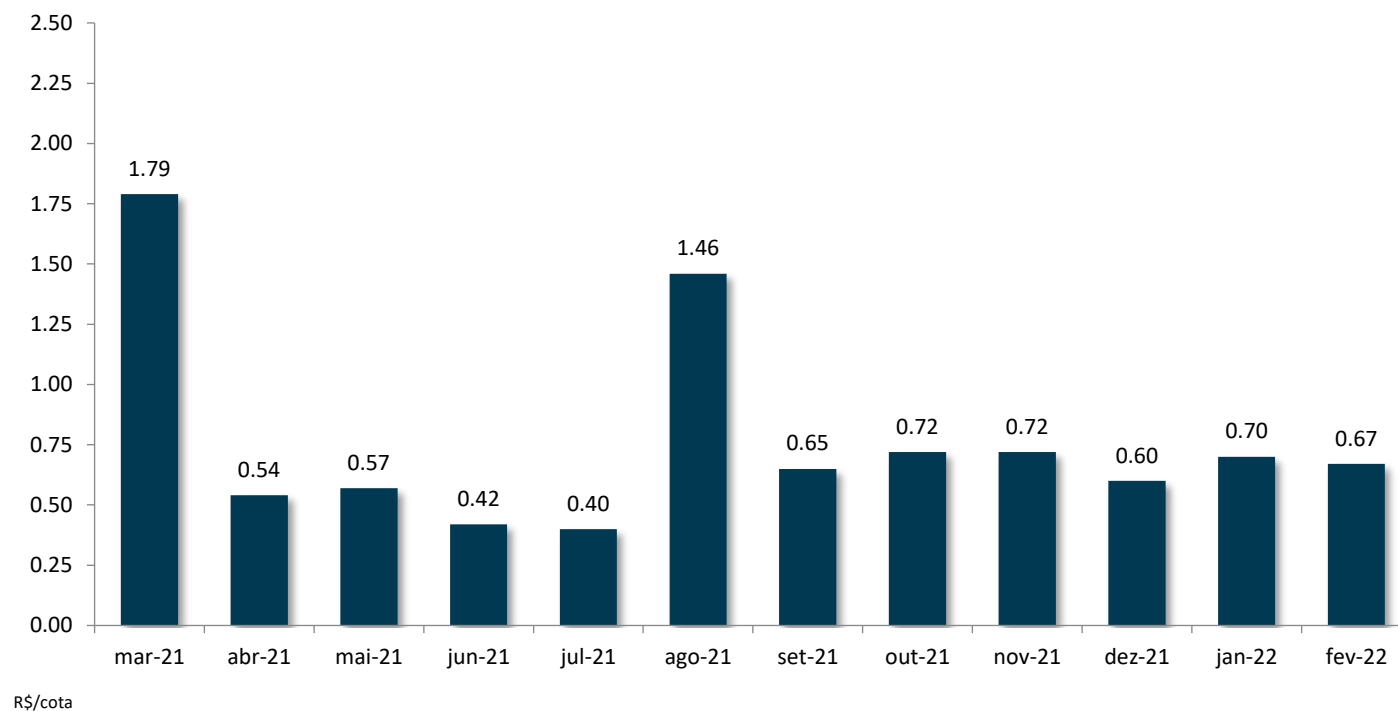
# Distribuição Mensal

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: 31/01/2022**
- **Data de pagamento: 07/02/2022**
- **Rendimento: 0.674102642461502**
- **Mês de competência: Dez/21**
- **Mês de pagamento: 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.

\* A competência refere-se a Dezembro, porém o pagamento ocorreu em fevereiro de 2022.



# Mercado Secundário

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

**Cotas negociadas:** 26.118

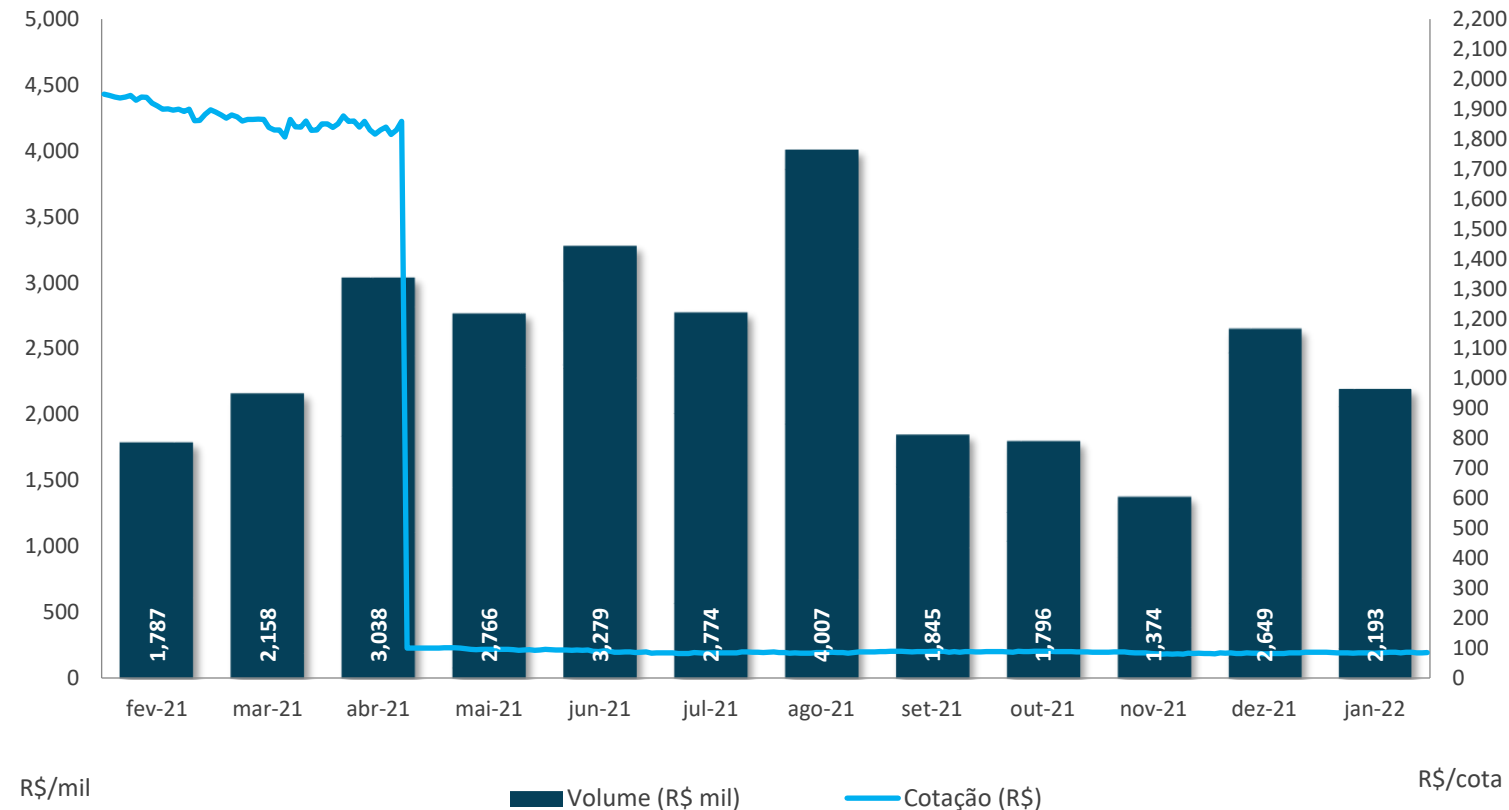
**Cotação de fechamento:** R\$84,03

**Volume:** R\$2.192.815,33

**Mês de referência:** Jan/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

# Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

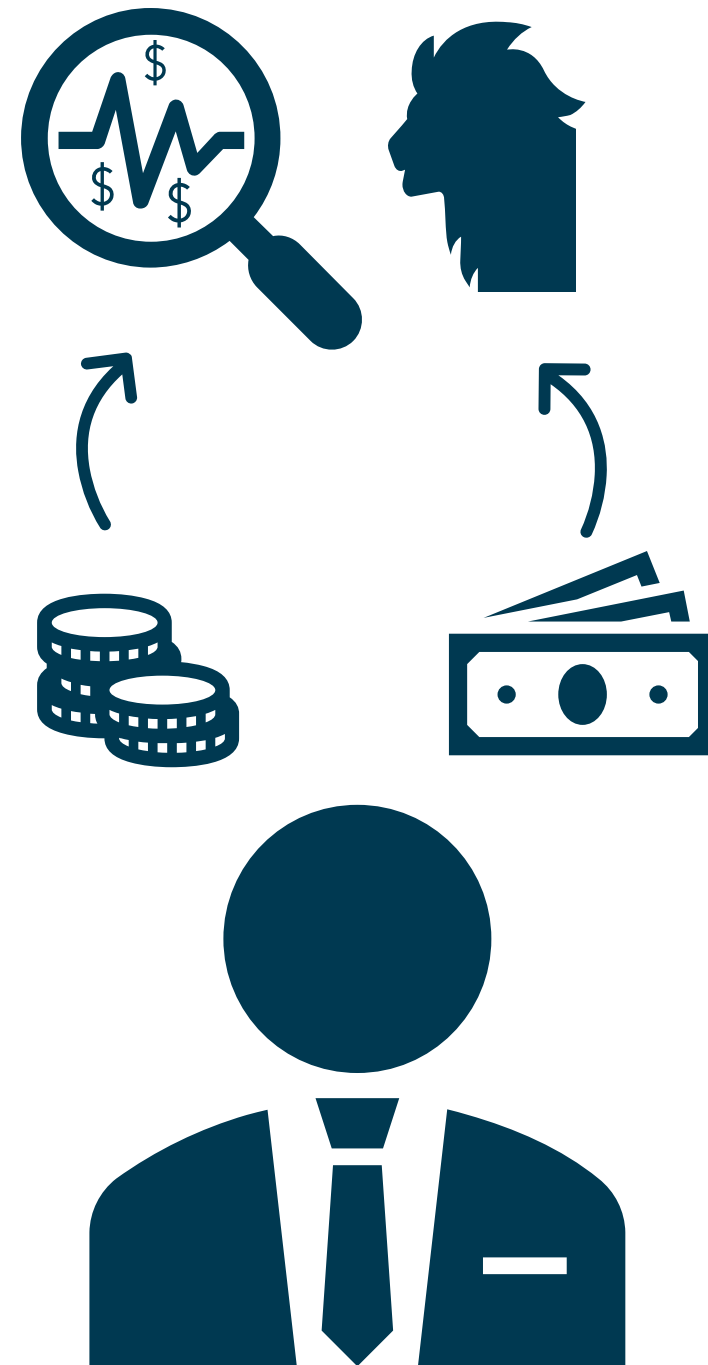
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

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](mailto:ir.psf@btgpactual.com).





# Updates

**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, conforme descrito na página 8 deste relatório, o mês de Janeiro de 2022 teve um impacto financeiro referente aos valores de IPTU 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”);

**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.



## 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

**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.

**09/11/2020 - Fato Relevante** O Fundo concedeu para uma de suas locatárias à 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\$ 1,58 (um real e cinquenta e oito centavos) por cota, referente a competência de setembro/2020.

**08/10/2020 - CURSO EXATAS** - a Administradora ressalta que o Fundo está cobrando judicialmente os valores devidos da Locatária, conforme aplicável nos termos previstos nos respectivos contratos de locação. Por fim, a Administradora dispõe que os futuros impactos e os andamentos dos processos de cobrança, serão informados aos cotistas e ao mercado, através da cronologia de ações judiciais.



## 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.



**btg** pactual