

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII MAX RETAIL

Outubro 2022



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ficha Técnica
07	Análise Gráfica
11	Fotos do Empreendimento
15	Demonstração de Resultados
16	Distribuição Mensal
17	Mercado Secundário
18	Updates
21	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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](#).

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

10/04/2010

Quantidade de Emissões

1

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,15%a.a. sobre o valor Patrimônio Líquido.ⁱ

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 do Empreendimento

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

4.223

Patrimônio Líquido

R\$ 135.313.523,81

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 120,208700

Quantidade de Cotas

1.125.655

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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.

NOTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora informa que o ano de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor de varejo, 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 possíveis vacâncias

Portanto, conforme Fato Relevante datado de [28/07/2022](#), a Administradora divulgou que a locatária que constava inadimplente parcialmente desde a competência de Janeiro de 2022 efetuou o pagamento parcial da dívida, conforme acordado entre as partes, de R\$ 135.345,42, o que representa um impacto positivo, aproximadamente, de R\$ 0,12 (doze centavos) por cota já considerando a parcela parcial inadimplente do aluguel mensal da competência de Junho de 2022, que será distribuído ao longo do semestre conforme regulamentação aplicável a contar da distribuição de Setembro de 2022 referente ao mês de Julho de 2022, dado que o pagamento ocorreu em 28/07/2022.

Em tempo, a distribuição de rendimento da competência de Setembro/22, divulgada em 08/11/2022, foi impactada negativamente por conta do espaço vago já mencionado anteriormente – responsável pelo percentual de vacância do Fundo – no qual foi desocupado em 2021 através de uma Ação de Despejo. O impacto ocorreu por conta do pagamento do valor de IPTU de 2022, responsável pelo impacto negativo de R\$ 0,02 por cota aproximadamente, o que provavelmente perdurará até o final do ano de 2022. Ainda, a Administradora informa que está tomado as medidas judiciais cabíveis para reverter o valor inadimplente na Ação de Execução, conforme [Cronologia Judicial](#).

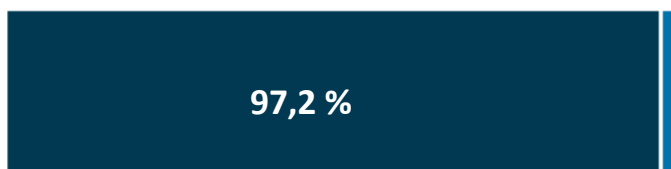
A perspectiva da Administradora é que fará todos os esforços possíveis, em conjunto com a consultora do Fundo, para locar a metragem desocupada, bem como fazer jus a uma possível receita referente aos espaço(s) comercial(ais) concedido(s) a uma das locatárias como “comodato” através de estudo(s) e visita(s) nesses imóveis, que estão sendo realizadas pela consultora. Em tempo, os espaços em “comodato” e o vago já estão sendo apresentados para empresas de varejo e estão perto de receber uma proposta pro-ativa.

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%

Ocupação do Fundo

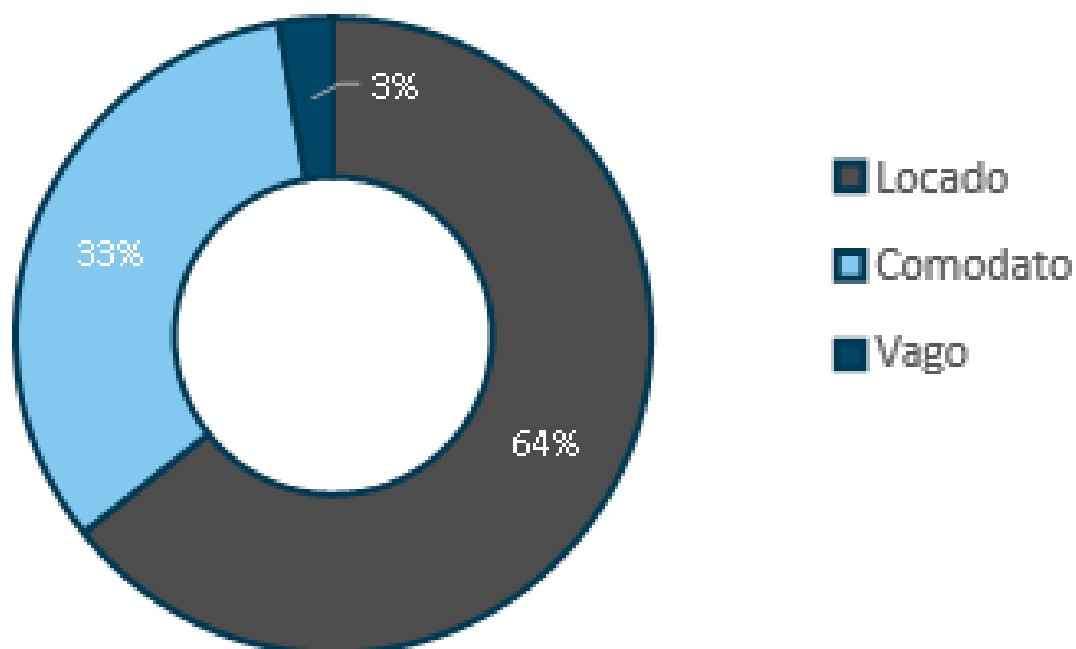
■ Vago ■ Ocupado



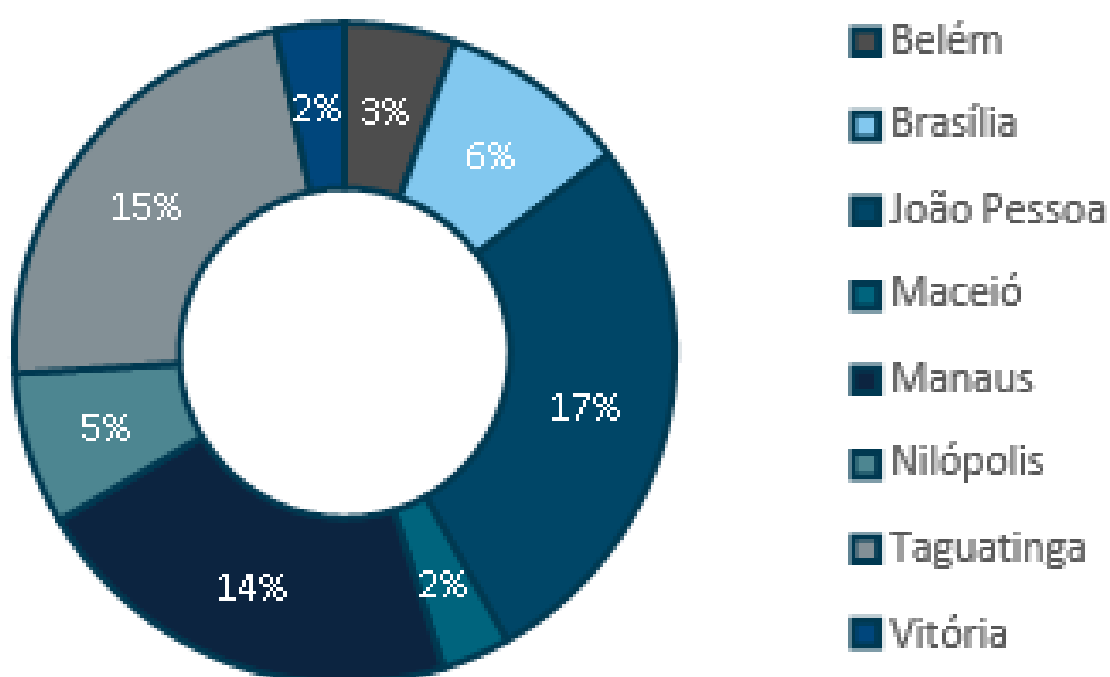
Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 97,2%.

Quadro de Ocupação Atual

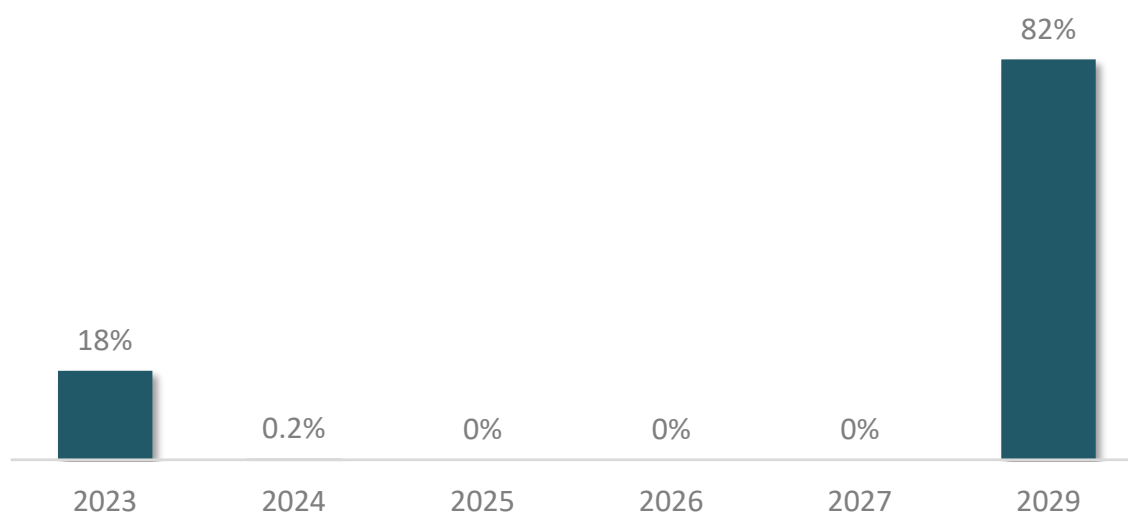
Taxa de Ocupação



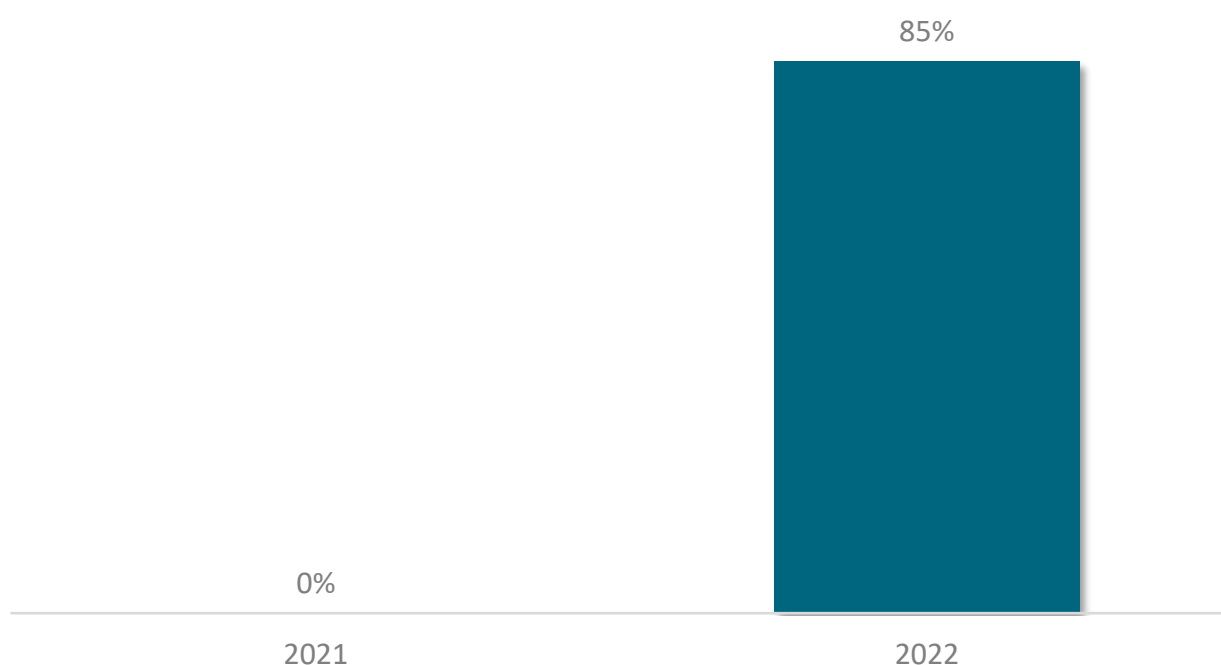
Ocupação por Região



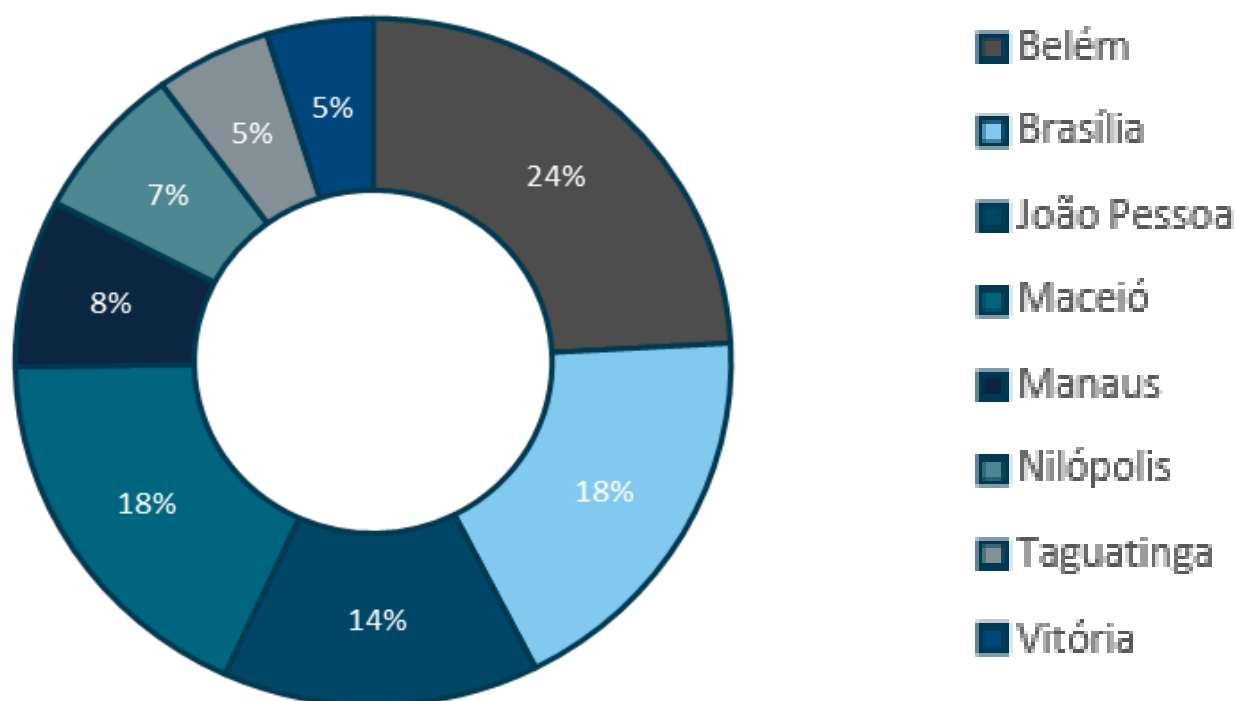
Vencimento dos Contratos em percentual de área



Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Receita por Região



Receita por Segmento

- Loja de Departamento
- Supermercado
- Loja de Importados
- Alimentação

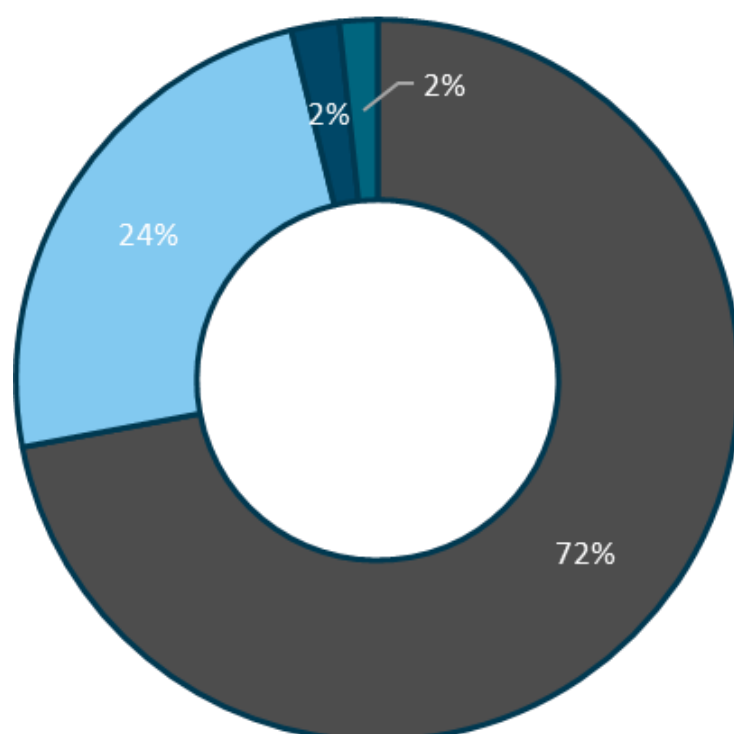
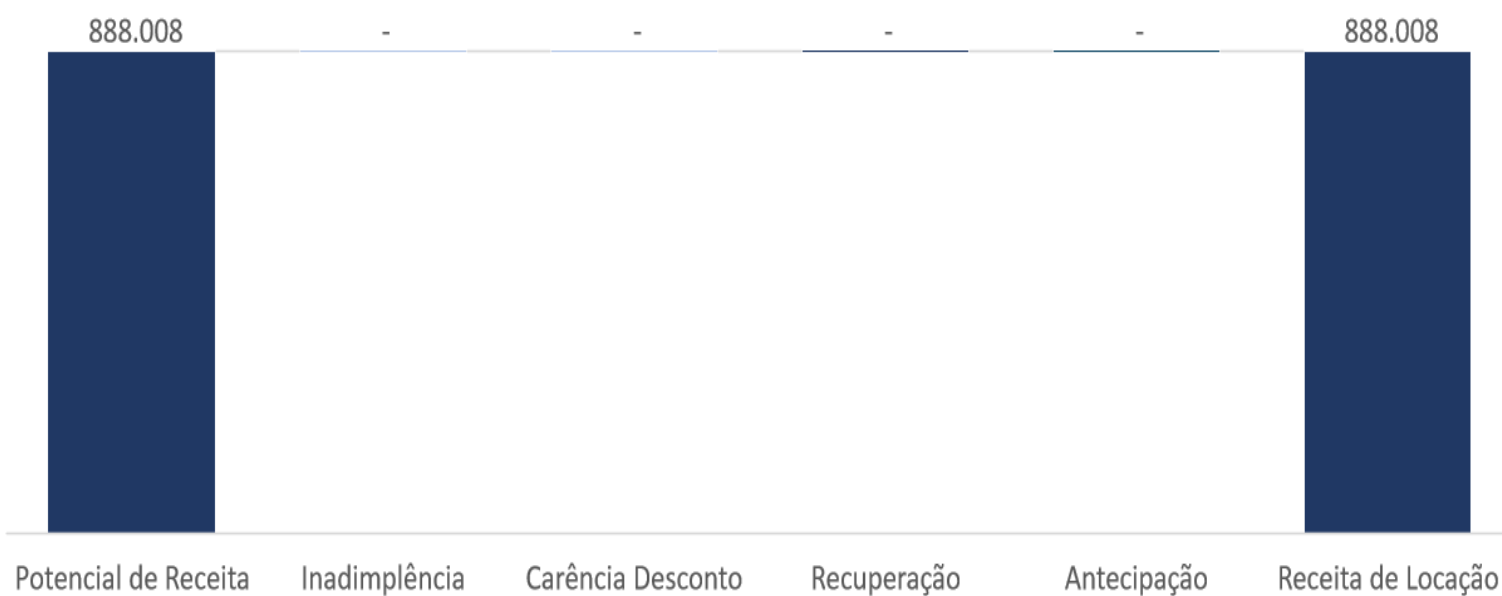


Gráfico referente ao fechamento contábil de Setembro/2022

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



FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Bompreço



Por conta da aquisição do Supermercado Bom Preço pelo grupo Carrefour, a Administradora autorizou a troca da bandeira e a obra de adaptação, que deverá iniciar em 2023.

Lojas Americanas - Taguatinga



Lojas Americanas - Belém



Lojas Americanas - Maceió



Lojas Americanas - Vitória



RW Lanchonete



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

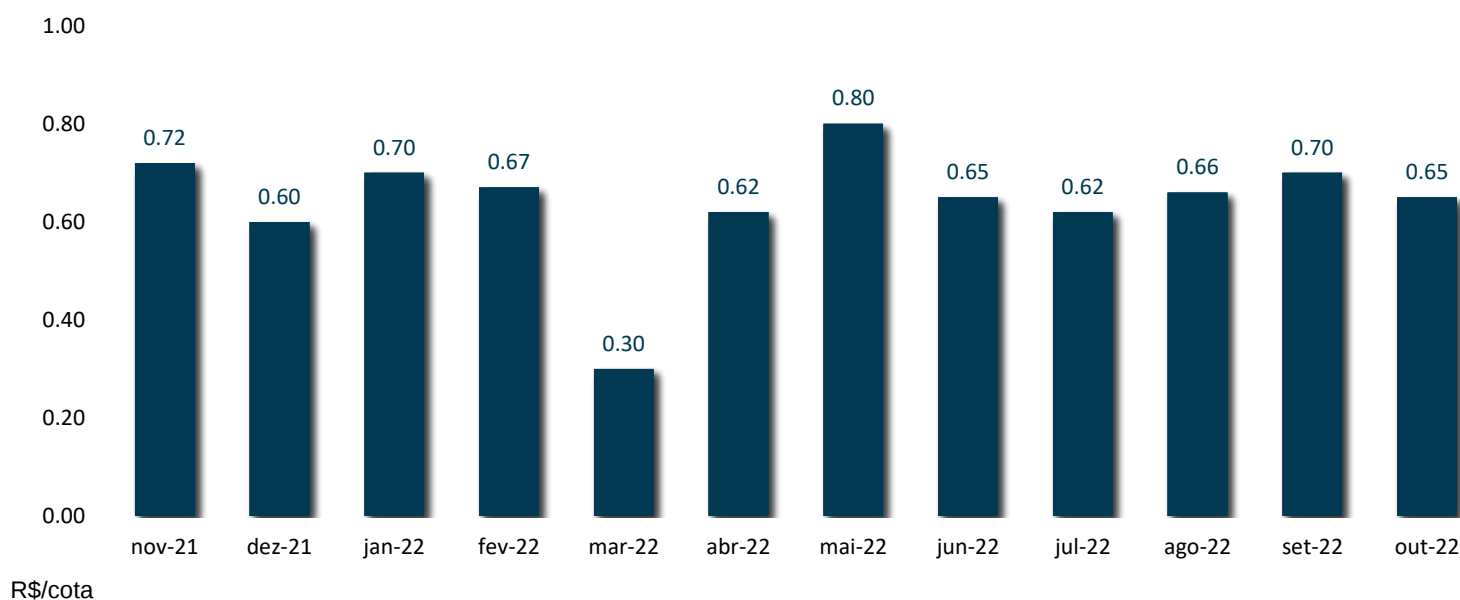
	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Sep/22
Propriedades para Investimento	885,129	892,766	598,341	864,338	864,339
Outros Ativos Financeiros	-66,568	88,744	12,199	15,451	26,612
Despesas Operacionais	-70,714	-71,456	-69,728	-69,067	-113,560
Lucro (prejuízo) líquido no período	743,915	910,054	540,812	810,722	753,572
Ajustes à Reserva de Contingência	-49,515	-576,175	921,226	-73,031	3,710
	-	-	-	-	1,108,450
Resultado Líquido	590,340	687,654	333,879	1,462,038	737,692

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 deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base:** 07/10/2022
- **Data de pagamento:** 17/10/2022
- **Rendimento:** 0.65
- **Mês de competência:** Ago/22
- **Mês de pagamento:** Out/22

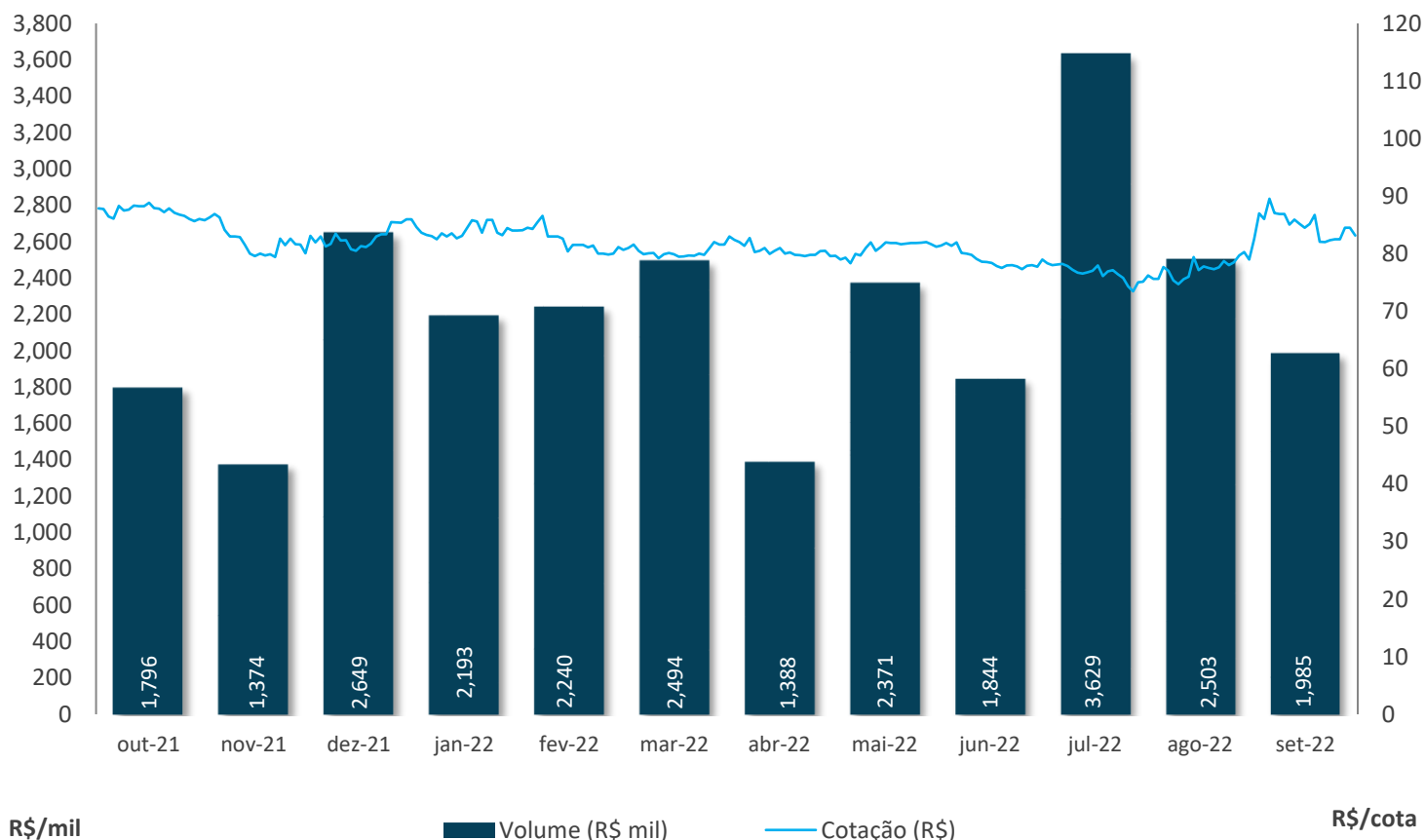


MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 23.533
- **Cotação de fechamento:** R\$82,80
- **Volume:** R\$1,984,967.15
- **Mês de referência:** SET/22

Fonte: Economática



UPDATES

28/07/2022 – [Fato Relevante](#) Em complemento ao Relatório Mensal datado de 30/06/2022, no qual foi informado sobre a inadimplência parcial mensal de uma das locatárias desde a competência de Janeiro/2022, o Fundo recebeu na presente data o valor de R\$ 135.345,42, que representa um impacto positivo, aproximadamente, de R\$ 0,12 por cota, já considerando a parcela parcial inadimplente do aluguel mensal da competência de Junho/2022.

07/07/2022 – [Fato Relevante](#) Até a presente data, o Fundo não recebeu de uma de suas locatárias o pagamento da totalidade do aluguel mensal devido, referente à competência de maio/2022 com vencimento em junho/2022, o que representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,07 por cota.

07/06/2022 - [Fato Relevante](#) informando que até esta data, o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento do aluguel, referente à competência de abril/2022 o que representa um impacto negativo na distribuição de, aproximadamente, R\$ 0,07 por cota. Além disso, o Fundo recebeu de uma de suas locatárias o valor dos aluguéis inadimplidos, referentes às competências de fevereiro/2022 e março/2022, representando um impacto positivo de, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota. Portanto, considerando o impacto conjunto da Inadimplência e da Adimplência, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

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.

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.

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.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs 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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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.

