

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII MAX RETAIL

Novembro 2023



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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

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

4.472

Patrimônio Líquido

R\$ 140.306.735,89

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 124,644528

Quantidade de Cotas

1.504.334,0000

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

Conforme Fato Relevante datado de [28/08/2023](#), a Administradora informou que firmou um acordo com a locatária Americanas, no qual o valor de locação mensal foi reduzido com data-base de Janeiro/2023, impactando a receita mensal atual do Fundo negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,05 por cota. O acordo teve como objetivo manter a locatária no imóvel e evitar uma possível vacância, flexibilizando parte do percentual acrescido referente ao índice de reajuste incidido no aluguel mensal da locatária a partir da competência de Janeiro/2023 (Aluguel Nominal mensal com 100% do IGP-M mensal: R\$ R\$ 86.925,00).

Entretanto, diante do acordo supracitado, a Locatária efetuou o pagamento referente a diferença entre o acordo supracitado e o valor total inadimplente referente as competências de Janeiro/2023 a Julho/2023, o que representa um impacto positivo total de, aproximadamente, R\$ 0,16 por cota.

No presente momento a Administradora está trabalhando ativamente com o consultor imobiliário a vacância do Fundo e os espaços em comodato a fim de gerar melhor rentabilidade aos seus cotistas.

Vale mencionar o histórico:

A Administradora informa que, conforme Fato Relevante datado de 25/01/2023, tomou ciência de que o aluguel devido pela Locatária AMERICANAS S.A., companhia aberta inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 00.776.574/0006-60, no valor de R\$ 514.179,37, referente a competência do mês de dezembro/2022, com vencimento em janeiro/2023, está sendo tratado como crédito concursal, ou seja, como um crédito existente no dia do protocolo do pedido de recuperação judicial e sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial (processo nº. 0803087-20.2023.8.19.0001 – “RJ” ou “Processo”) da Locatária. Portanto, a Distribuição de Rendimentos divulgada na data de 07/02/2023, referente a competência de Dezembro/2022, foi impactada em aproximadamente R\$ 0,44/cota, ou seja, 100% de inadimplência do aluguel da referida competência.

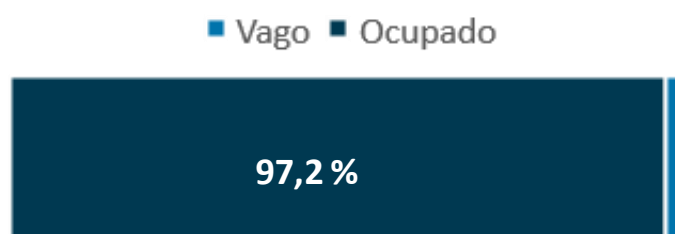
Além do que fora mencionado acima e, conforme Fatos Relevantes datados de 15/02/2023, 11/04/2023, 08/05/2023, 07/06/2023, 07/07/2023 e 07/08/2023, Administradora informou que a locatária supracitada não efetuou o pagamento integral dos aluguéis devidos referentes as competências de janeiro/2023, fevereiro/2023, março/2023, abril/2023, maio/2023 e junho/2023.

Com relação a competência de janeiro/2023, a Administradora recebeu o retorno da Administração Judicial de que o valor referente ao crédito concursal do FII equivaleria a R\$ 735.452,93. O Fundo entende que seja o aluguel da competência de dezembro/2022 e o pro-rata da de janeiro/2023, considerando o início da RJ em 12/01/2023, de 19 dias, porém sem reajuste.

Mês de reajuste em percentual da área

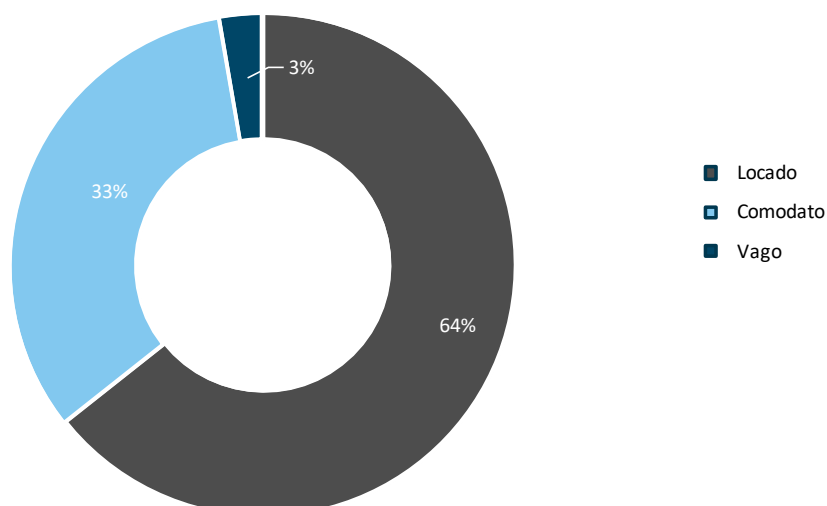
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
58%	15%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	26%	0%	0%	0%	0%

Ocupação do Fundo

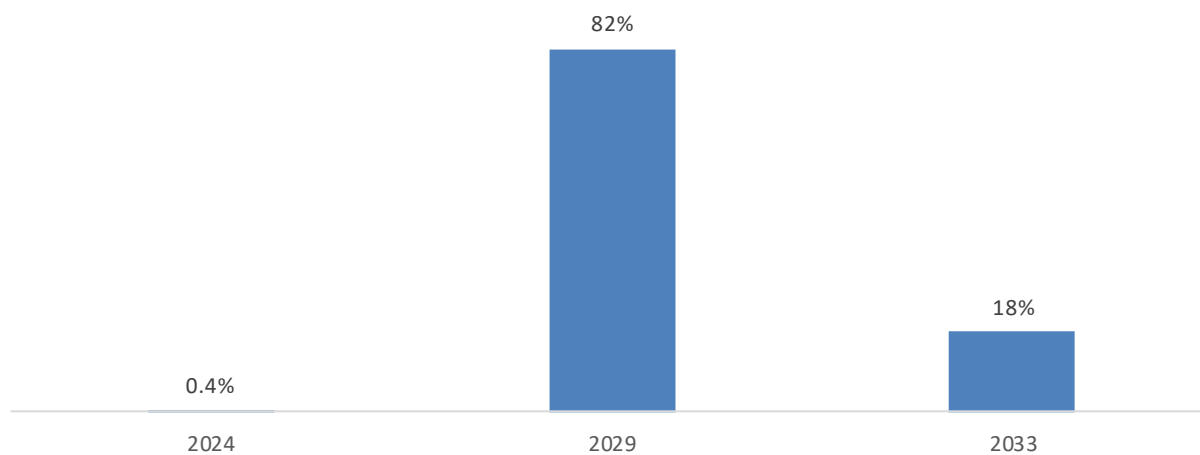


Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 97,2%.

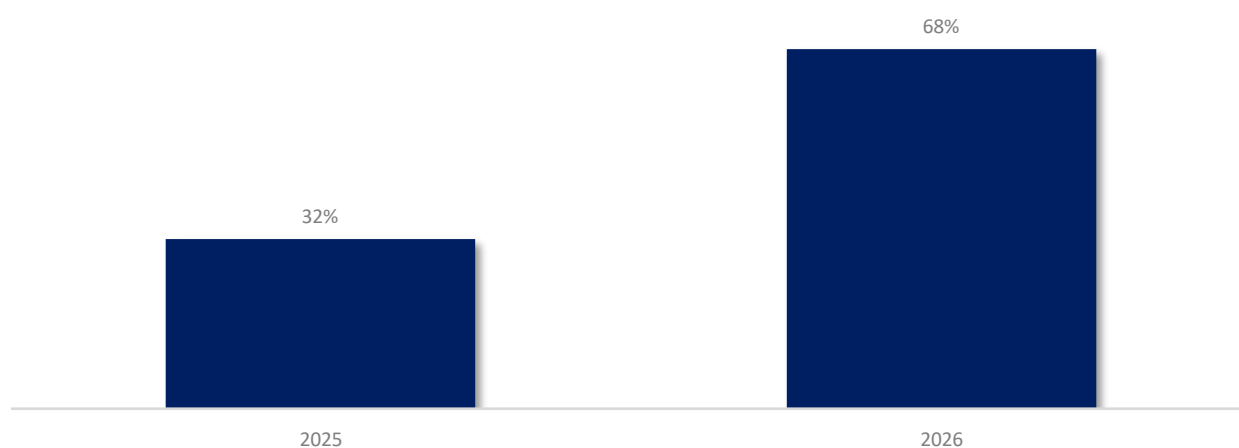
Taxa de Ocupação



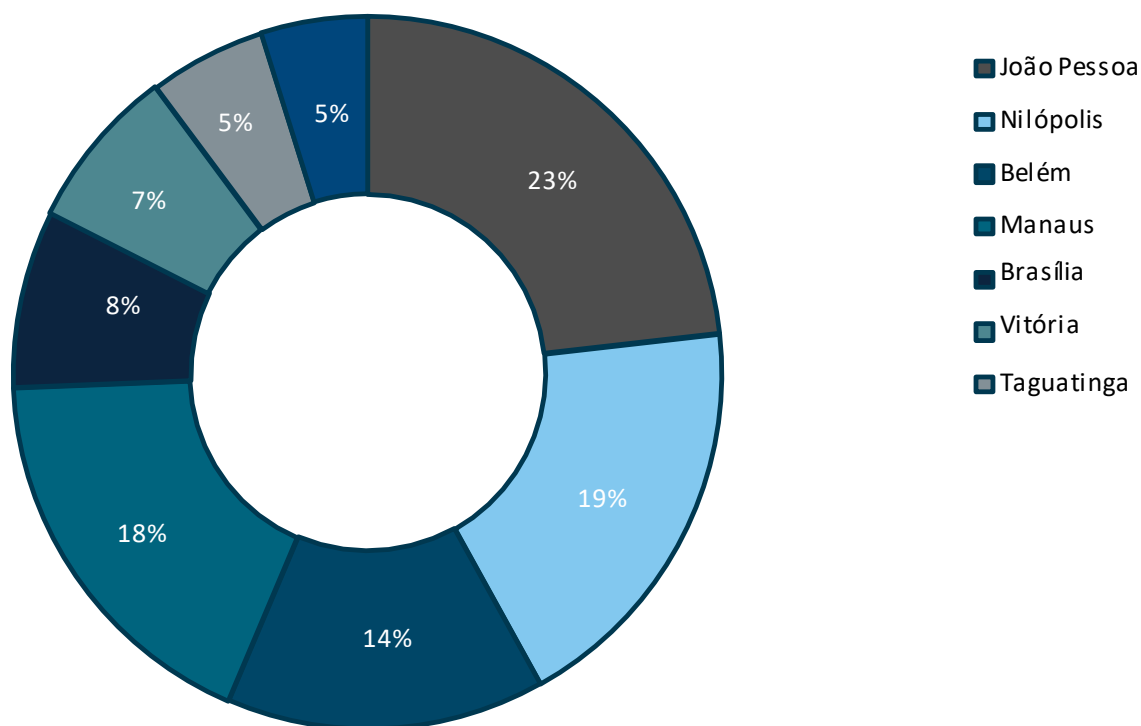
Vencimento dos Contratos em percentual de área



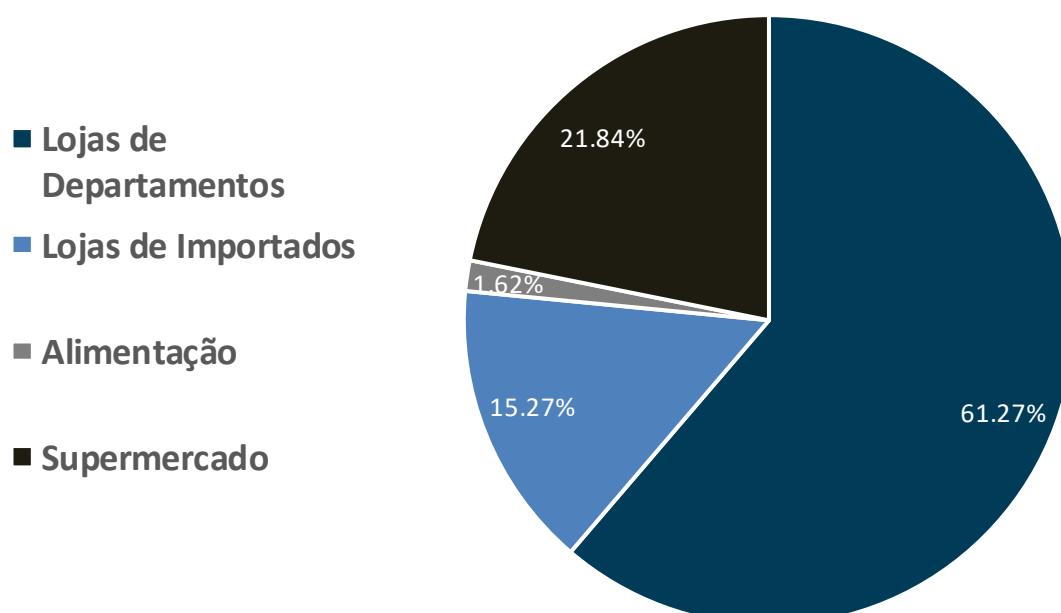
Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Receita por Região (considerando a última competência)



Receita por Segmento (considerando a última competência)



FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Carrefour

Endereço: Parque Solón de Lucena, 563. Centro. João Pessoa / PB



Dados do imóvel: 4 Pavimentos: Térreo + 3 Pvtos tipo
Área construída: 13.474,60m²



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

Lojas Americanas - Taguatinga

Endereço: CSA Quadra 1 - Lotes 2, 3, 4, 16 e 17. Setor A Sul. Brasília / DF



Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: SS + Térreo + 3 Pvtos + Ático

Área Construída: 4.325m²

Área Vaga construída: 4.026m²

Entorno:



Lojas Americanas - Belém

Endereço: Avenida Presidente Vargas, 940. Centro. Belém / PA.

Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: SS + Térreo + 3 Pvtos + Ático

Área Construída: 8.780,88m²

Entorno:



Lojas Americanas – Brasília

Endereço: SCS, Quadra 3 e 4 - Edifício Infraero. Asa Sul. Brasília / DF



Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: 2 Subsolos + 2 Térreos + Superior

Área Construída: 3.618,19m²

Entorno:



Lojas Americanas - Nilópolis

Endereço: Estrada Mirandela, 318. Centro. Nilópolis, RJ.

Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: Térreo + 4 Ptvos + Ático

Área Construída: 3.394,32m²

Entorno:



Lojas Americanas - Maceió

Endereço: Avenida Duque de Caxias, 1792. Centro. Maceió / AL

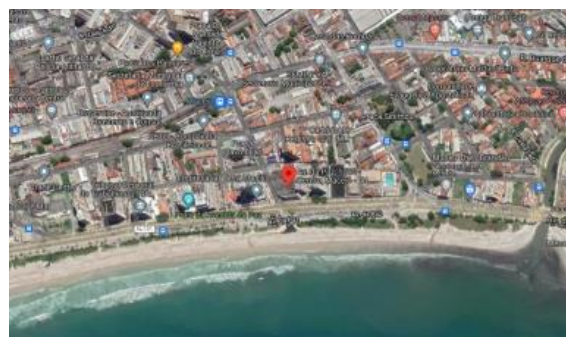


Dados do Imóvel:

4 Pavimentos: Térreo + Mezanino + 2 Pvtos + Ático

Área Construída: 6.873,00m²

Entorno:



Lojas Americanas - Vitória

Endereço: Avenida Princesa Isabel, 475. Centro. Vitória / ES

Dados do Imóvel:
3 Pavimentos: Térreo + 2 Pvtos + Ático
Área Construída: 8.097,61m²

Entorno:



Lojas Maceió

Avenida Eduardo Ribeiro, 442. Centro. Manaus / AM

MAGAZINE TORRA TORRA



Dados do Imóvel:

Trata-se de um prédio comercial, atualmente encontra-se ocupado pela Magazine Torra Torra, Wang e Zheng LTDA e P. Chen. O imóvel é composto por 5 pavimentos (subsolo, térreo, mezanino e 3 pavimentos superiores).

Área Construída: 8.097,59m²

HONG KONG (WANG & ZHENG)

Dados do Imóvel:
Área Construída: 139,84m²



DELICAT (P CHEN)



Dados do Imóvel:
Área Construída: 97,72m²

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

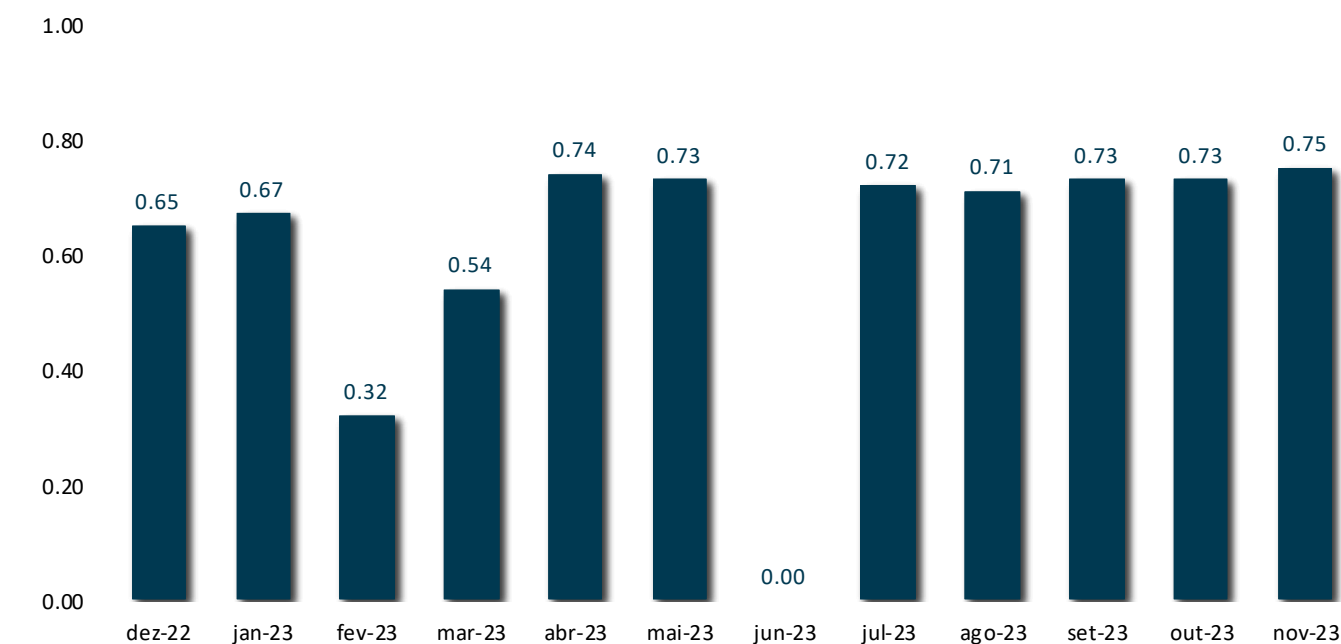
	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23
Propriedades para Investimento	964.405	591.519	905.510	905.510	905.510
Outros Ativos Financeiros	17.182	17.131	18.258	16.830	16.830
Despesas Operacionais	-97.655	-75.101	-75.194	-76.459	-76.459
Lucro (prejuízo) líquido no período	883.932	533.549	848.573	845.881	845.881
Ajustes i	-83.294	251.786	-65.043	-6.147	-6.147
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	800.637	785.335	783.530	839.734	839.734

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:** 08/11/2023
- **Data de pagamento:** 16/11/2023
- **Rendimento:** 0.75
- **Mês de competência:** Set/23
- **Mês de pagamento:** Nov/23



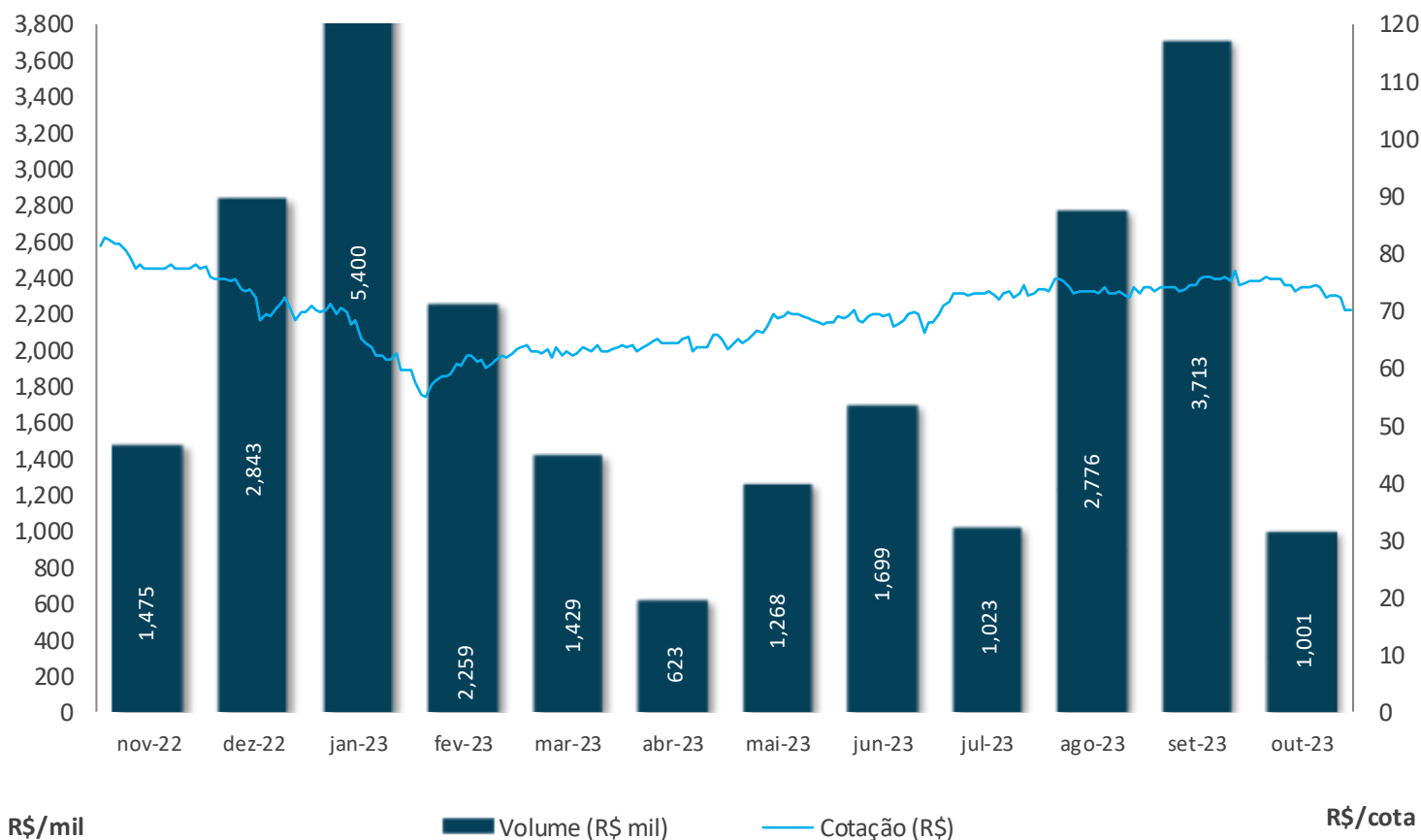
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 13.581
- **Cotação de fechamento:** R\$72,25
- **Volume:** R\$1.000.838,71
- **Mês de referência:** OUT/23

Fonte: Economática



UPDATES

15/02/2023 – Fato Relevante informando que a AMERICANAS S.A., locatária de alguns imóveis do Fundo, não efetuou o pagamento integral do aluguel até a presente data, perfazendo uma inadimplência em torno de 47,57% do aluguel mensal da locatária.

25/01/2023 – Fato Relevante informando que em atenção às recentes notícias e desdobramentos relacionados à recuperação judicial da AMERICANAS S.A, a Administradora tomou ciência que o aluguel devido pela Locatária no valor de R\$ 514.179,37, referente a competência do mês de dezembro/2022, com vencimento em janeiro/2023, o que representa R\$ 0,46/por cota, está sendo tratado como crédito concursal. Por fim, a Administradora informa que está acompanhando ativamente os desdobramentos do caso e avisará ao mercado sobre eventuais acontecimentos que possam impactar o Fundo.

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

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.

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, consequentemente, 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.

