

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII MAX RETAIL

CNPJ nº 11.274.415/0001-70 - Código de Negociação: MAXR11

(“Fundo”)

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do Fundo, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Recebeu uma proposta¹, caracterizada como não vinculante, para aquisição da totalidade de um dos Imóveis do portfólio do Fundo, localizado na cidade de Nilópolis, RJ, cujo inteiro teor se encontra no **Anexo I** deste Fato Relevante (“Proposta não vinculante”).
- II. A Proposta não vinculante foi enviada pela empresa **PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.201.569/0001-05 (“PRIMAZ”), na qualidade de intermediadora de um proponente pessoa física.
- III. Por fim, a Administradora manterá os cotistas e o mercado informados dos próximos andamentos de forma tempestiva.

A Administradora se mantém à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 03 de Maio de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

¹ A Proposta em anexo teve algumas informações estratégicas ocultadas, visando preservar o ambiente propício para futuras negociações e propostas junto ao Fundo.

ANEXO I

(Espaço deixado propositalmente em branco, todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte)

Belo Horizonte, MG, 30 de abril de 2024.

PRINBO/064/24

**AO BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
GESTOR DO FUNDO FII MAX RETAIL – MAXR11
A/c.: SR. RODRIGO FERRARI**

**ASSUNTO: PROPOSTA NÃO VINCULANTE DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL
LOCADO PARA AS LOJAS AMERICANAS, SITUADO NA ESTRADA DE
MIRANDELA, Nº 290, NILÓPOLIS, RJ.**

1) QUEM SOMOS

A **PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, (“Primaz”) é uma empresa de intermediação e gestão de grandes ativos imobiliários, dedicada ao segmento *Large Corporate*, onde oferece um serviço de assessoria na compra e venda de grandes propriedades, como *Shopping Centers*, Torres Corporativas, Galpões Logísticos e Industriais.

Ainda no seguimento *Real Estate* corporativo, a Primaz Corporate também oferece serviços de administração, gestão e intermediação de locações de grandes ativos imobiliários.

A equipe da Primaz Corporate é composta por executivos com grande experiência no mercado imobiliário, atuando nesse segmento há mais de 20 anos, com participação de destaque nas maiores transações imobiliárias do país.

2) OBJETO

O objeto desta Proposta Não Vinculante é a realização de potencial transação para a aquisição do Imóvel locado para as Lojas Americanas, situado na Estrada da Mirandela, nº 290, Nilópolis, RJ (“Imóvel”).

3) PREMISSAS

Para que a operação possa ser concluída com sucesso, o Proponente Comprador considerou as seguintes premissas (não se limitando):

- a) Área do Terreno: 3.394 m² e;
- b) Renda mensal:

4) PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O Proponente Comprador deseja enviar uma proposta de compra do Imóvel no valor de **R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais)**, a ser quitado no ato de assinatura do instrumento irrevogável e irretroatável de compra e venda do Imóvel.

5) **AUDITORIA**

Será necessária a realização de auditoria jurídica, contábil/fiscal e de engenharia, a fim de serem verificadas as premissas da aquisição por parte do Proponente Comprador.

6) **PROPONENTE COMPRADOR**

Desde já, identifica-se como Proponente Comprador inscrito no o CPF/MF sob o nº

7) **COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO**

Ficará a cargo do Proponente Vendedor o pagamento de comissão de corretagem pela intermediação da operação de compra e venda do Imóvel, no importe correspondente à aplicação do percentual de 4,0% (quatro por cento) incidente sobre o Preço Total de Aquisição do Imóvel, que será realizado exclusivamente em favor da Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda., na mesma data de fechamento da Operação de Compra e Venda do Imóvel ou celebração de instrumento de promessa de compra e venda irrevogável e irretroatável, caso o negócio seja concretizado através do Proponente Comprador ou por força do exercício de eventual direito de preferência de quaisquer sócios ou inquilinos, em razão da transação se dar por força e trâmite desta proposta.

8) **DISPOSIÇÕES FINAIS**

A presente proposta é válida para o aceite de V.Sas. pelo prazo de 10 (dez) dias, a contar da presente data.

Cordialmente,

FERNANDO ALVES DE OLIVEIRA:4819102761
5
Assinado de forma digital por FERNANDO ALVES DE OLIVEIRA:48191027615
Dados: 2024.05.02 08:42:45 -03'00'

FELIPE LARAGNOIT DE CILLO LEITE:24617208860
Assinado de forma digital por FELIPE LARAGNOIT DE CILLO LEITE:24617208860
Dados: 2024.05.02 09:46:58 -03'00'

PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

De acordo em ____/____/2024.

BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO