



## FII MAX RETAIL

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

### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezados Cotistas,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FII MAX RETAIL, inscrito no CNPJ sob o nº 11.274.415/0001-70 (“Fundo”) na qualidade de proprietário dos imóveis localizados na: (i) Estrada Mirandela, 318, Centro, Nilópolis/RJ (“Lojas Americanas Nilópolis” ou “Imóvel Nilópolis”); e (ii) Avenida Duque de Caxias, 1792, Centro, Maceió/AL (“Lojas Americanas Maceió” ou “Imóvel Maceió”), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto deliberar sobre as matérias abaixo.

#### 1. Aprovação para alienação do Imóvel Nilópolis pelo Fundo:

1.1. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel Nilópolis, apresentada pela empresa **Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.201.569/0001-05 (“Primaz”), ora anexada (Anexo I), na qualidade de intermediadora de um proponente pessoa física, pelo valor líquido **à vista** de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“**Proposta Primaz**”);

ou

1.2. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel Nilópolis, apresentada pela empresa **Jaffa Gestão Patrimonial e Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.972.515/0001-14 (“Jaffa”), ora anexada (Anexo II), pelo valor de R\$ 16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais), através de uma permuta com um Imóvel de propriedade da JAFFA, localizado na Rua Jardim Botânico, 134 (casa 3), 146 e 152, e locado ao Grupo Fleury, no valor de R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais). Ou seja, o Fundo efetuará um pagamento no valor líquido de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) à título de torna (“**Proposta Jaffa**”);

Ou

- 1.3. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel Nilópolis**, apresentada pela empresa **MultiPonto Serviços Comerciais Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.463.725/0001-84 (“**MultiPonto**”), ora anexada (Anexo III), na qualidade de intermediadora de um proponente pessoa jurídica, pelo valor líquido à vista de R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) (“**Proposta MultiPonto**”).
  
2. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel Maceió**, apresentada pela empresa **MultiPonto Serviços Comerciais Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.463.725/0001-84 (“**MultiPonto**”), ora anexada (Anexo III), na qualidade de intermediadora de um proponente pessoa jurídica, conforme abaixo:
  - a) Valor líquido de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em 7 (sete) vezes e em parcelas iguais, caso seja aprovada em conjunto com o item 1.3; ou

Valor líquido de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), em 12 (doze) vezes e em parcelas iguais, caso seja aprovada de forma individual.

A Administradora ressalta que, caso ocorra a aprovação para alienação do **Imóvel Nilópolis** e/ou do **Imóvel Maceió**, a Administradora, fica automaticamente autorizada a (i) distribuir o lucro da venda dentro do semestre, conforme legislação aplicável; e (ii) em até 6 (seis) meses da assinatura da escritura de compra e venda, adquirir outro imóvel, de acordo com a política de investimento do Fundo, e se esta situação não for concretizada, o principal recebido será amortizado aos cotistas, nos termos da legislação e regulamentação aplicável e informado a mercado em momento oportuno.

#### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora recomenda a aprovação da venda dos Imóveis de Nilópolis e Maceió, locados a Americanas S.A. (“Locatária”), considerando as projeções que menos impactam o Fundo, pelos motivos abaixo:

1. A Administradora entende que a permuta se alinha ao melhor interesse do Fundo e dos Cotistas, dado que diversificaria o portfólio do Fundo ao incluir um Contrato Atípico de locação com uma rede relevante no ramo de saúde, garantindo a sua rentabilidade até – pelo menos - a data fim do contrato (Abril/2031);
2. Reciclaria seu portfólio com pouco impacto em seu Patrimônio Líquido, dado que o recurso à título de torna de R\$ 500.000,00 seria efetuado através do uso da Reserva de Contingência;
3. Incluiria em seu portfólio um imóvel de maior liquidez para venda ou locação, pois encontra-se localizado em área nobre da Zona Sul do Rio de Janeiro;



4. Mitigaria o risco atual do Fundo em arcar com os encargos dos Imóveis de Nilópolis e Maceió, caso a Locatária devolva os imóveis total ou parcialmente (área de comodato);
5. Diluiria o risco da Receita Mensal em 20% em exposição com a Locatária dos Imóveis, ou seja, saindo de 76% para 55% em exposição.

Por fim, incentivamos V.Sas. entrarem em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**



# PROPOSTAS DE VENDA

FII MAX RETAIL



# Conteúdo da Apresentação



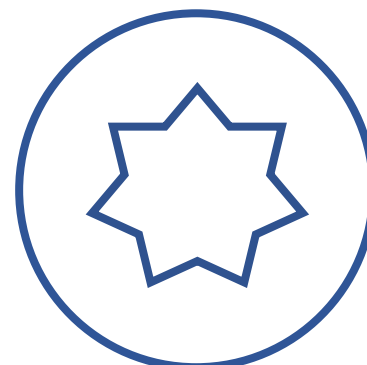
1

Análise do Fundo  
Seção 1



2

Propostas  
Seção 2



3

Análise das Propostas  
Seção 3



4

Proposta da  
Administradora  
Seção 4

# Análise do Fundo



## Seção 1



# FII MAX RETAIL

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO



Perfil: Varejo

Imóveis: 08

Imóvel	Valor de Laudo de Avaliação <sup>1</sup>	Locatário (s)	Área Total	% de Vacância no Imóvel	% de Comodato <sup>2</sup> no Imóvel
Imóvel Belém	16.860.000,00	Americanas	8.780,88m <sup>2</sup>	0%	76%
Imóvel Brasília	10.716.000,00	Americanas	3.618,19m <sup>2</sup>	0%	0%
Imóvel Maceió	9.764.000,00	Americanas	6.873,00m <sup>2</sup>	0%	81%
Imóvel Manaus	27.390.000,00	Torra Torra P.Chen W.Z	8.355,15m <sup>2</sup>	0%	0%
Imóvel Nilópolis	17.653.000,00	Americanas	3.394,32m <sup>2</sup>	0%	15%
Imóvel Vitória	13.588.000,00	Americanas	8.097,61m <sup>2</sup>	0%	84%
Imóvel Taguatinga	14.828.000,00	Americanas	10.461,00m <sup>2</sup>	45%	0%
Imóvel João Pessoa	32.524.000,00	N/A	13.474,60m <sup>2</sup>	100%	N/A

Valor Patrimonial (data-base Abril/2024): R\$ 146.411.507,11 (R\$ 130,07/cota).

Valor Mercado Secundário<sup>3</sup>: R\$ 92.258.683,80 (R\$ 81,96/cota).

<sup>1</sup> Realizado pela Binswanger com data-base de Dez/2023;

<sup>2</sup> Não gera Receita, bem como não gera Despesa ao Fundo por estar em uso pela LASA;

<sup>3</sup> Fechamento da Cota no dia 10/06/2024.

Para maiores informações, acesse:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=539532&cvm=true>

# FII MAX RETAIL

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL NILÓPOLIS

Localização: Estrada Mirandela, 318. Centro. Nilópolis/RJ.



- Imóvel adquirido por R\$ 7.384.632,97.
- Locatário: Lojas Americanas S.A. (“LASA”)
- Fim do contrato: 2029
- Área em comodato<sup>1</sup>, ou seja, que pode ser devolvida antes do prazo contratual: 15% da área total do imóvel
- IPTU de 100% do imóvel vigente em 2024: R\$ 88.857,75
- Informações conforme Laudo de Avaliação<sup>2</sup>:
  - Para 100% do imóvel: R\$ 17.653.000,00, sendo R\$ 14.608.000,00 para a área que não possui comodato<sup>1</sup>
  - Liquidez do Imóvel:
    - Para Locação: Média-Baixa
    - Para Venda: Baixa
  - Análise do imóvel e de mercado (SWOT):
    - Pontos Fracos: Estado de conservação.
    - Ameaças: Mercado varejista; Locatária frequentemente solicita descontos e devoluções do imóvel e/ou do espaço de comodato – *que não gera receita e nem despesa ao Fundo por estar ocupado pela LASA. Porém, esse espaço pode ser devolvido a qualquer momento ao Fundo.*
    - Pontos Fortes: Região de alto fluxo de pessoas e veículos.

<sup>1</sup> Área que não gera Receita, bem como não gera Despesa ao Fundo por estar em uso pela LASA;

<sup>2</sup> Realizado pela Binswanger com date-base de Dez/2023.

# FII MAX RETAIL

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL MACEIÓ

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



- Imóvel adquirido por R\$ 5.851.067,48
- Locatário: Lojas Americanas S.A. (“LASA”)
- Fim do contrato: 2029
- Área em comodato<sup>1</sup>, ou seja, que pode ser devolvida antes do prazo contratual: 81% da área total do imóvel
- IPTU de 100% do imóvel vigente em 2024: R\$ 65.733,88
- Informações conforme Laudo de Avaliação<sup>2</sup>:
  - Para 100% do imóvel: R\$ 9.764.000,00, sendo R\$ 2.629.000,00 para a área que não possui comodato<sup>1</sup>;
  - Liquidez do Imóvel:
    - Para Locação: Média-Baixa
    - Para Venda: Baixa
  - Análise do imóvel e de mercado (SWOT):
    - Pontos Fracos: Localização está cada vez mais voltada para o setor residencial.
    - Ameaças: Mercado varejista; Locatária frequentemente solicita descontos e devoluções do imóvel e/ou do espaço de comodato – *que não gera receita e nem despesa ao Fundo por estar ocupado pela LASA. Porém, esse espaço pode ser devolvido a qualquer momento ao Fundo.*
    - Pontos Fortes: Região de alto fluxo de pessoas e veículos.

<sup>1</sup> Área que não gera Receita, bem como não gera Despesa ao Fundo por estar em uso pela LASA;

<sup>2</sup> Realizado pela Binswanger com date-base de Dez/2023.

# Propostas



## Seção 2



## 1. Aprovação para alienação do Imóvel Nilópolis:

Imóvel de Nilópolis	Pauta	Proponente	Valor de Aquisição (R\$)	Condição	Forma de Pagamento
	Pauta 1.1.	Primaz	R\$ 15.000.000,00	N/A.	À vista
	Pauta 1.2.	Jaffa	R\$ 16.500.000,00	R\$ 500.000,00 à título de torna a ser efetuado pelo Fundo	Permuta de outro imóvel no valor de R\$ 17.000.000,00 <sup>1</sup>
	Pauta 1.3.	Multi Ponto	R\$ 16.500.000,00	Valor e condição de pagamento da Pauta 2 <sup>2</sup> melhoram se Pauta 1.3 e 2 forem aprovadas em conjunto	À vista

<sup>1</sup> Características do Imóvel proposto para Permuta no slide seguinte

## 2. <sup>2</sup>Aprovação para alienação do Imóvel Maceió:

Imóvel de Maceió	Pauta 2	Proponente	Valor de Aquisição (R\$)	Condição	Forma de Pagamento
	a)	Multi Ponto	R\$ 5.000.000,00	Caso a Pauta 1.3 seja aprovada	07 parcelas iguais
	b)		R\$ 4.500.000,00	De forma isolada	12 parcelas iguais

# 1ª PAUTA 2:

## IMÓVEL PROPOSTO PARA PERMUTA DO IMÓVEL DE NILÓPOLIS

### CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO



<b><u>Localização:</u></b>	Rua Jd. Botânico. Prédios 134, casa 3, 146 e 152. Rio de Janeiro/RJ.
<b><u>Modelo Contrato:</u></b>	Atípico
<b><u>Locatária:</u></b>	Grupo Fleury S/A.
<b><u>Data Fim do Contrato:</u></b>	26/04/2031
<b><u>Área Construída:</u></b>	1.347m <sup>2</sup>
<b><u>Receita de Aluguel:</u></b>	R\$ 123.938,01
<b><u>Multa por Rescisão Antecipada:</u></b>	Valor remanescente de aluguel previsto até a data fim do contrato de locação
<b><u>Reajuste:</u></b>	IPCA
<b><u>Cap Rate Previsto Anual:</u></b>	8,75%

# Análise das Propostas



## Seção 3



# ANÁLISE DAS PROPOSTAS

## SIMULAÇÃO\* DO FII COM ACEITE DE CADA PROPOSTA

Em caso de aprovação da venda do Imóvel de Nilópolis e/ou de Maceió, a Administradora ressalta que ficará automaticamente autorizada a: (i) Distribuir o lucro da venda dentro do semestre, conforme legislação aplicável e (ii) Adquirir outro imóvel, em até 6 (seis) meses, de acordo com a política de investimento do Fundo, e se esta situação não for concretizada, o principal recebido será amortizado aos cotistas, nos termos da legislação e regulamentação aplicável e informado a mercado em momento oportuno.

	Pautas	Proposta para Aquisição (R\$)	Projeção da Receita Mensal de Aluguel do Fundo (R\$)	Impacto da distribuição <sup>2</sup> por cota do Fundo (R\$)
Pauta 1: Imóvel de Nilópolis	Pauta 1.1.	R\$ 15.000.000,00	R\$ 524.420,96	- R\$ 0,07
	Pauta 1.2. <sup>1</sup>	- R\$ 500.000,00 <sup>1</sup>	R\$ 648.358,97	- R\$ 0,04
	Pauta 1.3.	R\$ 16.500.000,00	R\$ 524.420,96	- R\$ 0,06
Pauta 2: Imóvel de Maceió	Aprovada em conjunto com a 1.3.	R\$ 21.500.000,00	R\$ 480.904,29	- R\$ 0,06
	Aprovada de forma isolada	R\$ 4.500.000,00	R\$ 647.550,20	- R\$ 0,02

<sup>1</sup> Considera o valor a título de torna que será efetuado pelo Fundo através do uso da Reserva de Contingência.

<sup>2</sup> Impacto levou em consideração a Projeção da Receita Mensal, bem como a projeção\* do valor nominal da Proposta para Aquisição aplicado no Fundo de Renda Fixa no mês de Maio/2024 - sem considerar parcelamentos.

# Proposta da Administradora



## Seção 4



## Conclusão

### — Proposta da Administradora

---

A Administradora recomenda a aprovação da venda dos Imóveis de Nilópolis e Maceió, locados a Americanas S.A. (“Locatária”), considerando as projeções que menos impactam o Fundo, pelos motivos abaixo:

1. A Administradora entende que a permuta se alinha ao melhor interesse do Fundo e dos Cotistas, dado que diversificaria o portfólio do Fundo ao incluir um Contrato Atípico de locação com uma rede relevante no ramo de saúde, garantindo a sua rentabilidade até – pelo menos - a data fim do contrato (Abril/2031);
2. Reciclaria seu portfólio com pouco impacto em seu Patrimônio Líquido, dado que o recurso à título de torna de R\$ 500.000,00 seria efetuado através do uso da Reserva de Contingência;
3. Incluiria em seu portfólio um imóvel de maior liquidez para venda ou locação, pois encontra-se localizado em área nobre da Zona Sul do Rio de Janeiro;
4. Mitigaria o risco atual do Fundo em arcar com os encargos dos Imóveis de Nilópolis e Maceió, caso a Locatária devolva os imóveis total ou parcialmente (área de comodato);
5. Diluiria o risco da Receita Mensal em 20% em exposição com a Locatária dos Imóveis, ou seja, saindo de 76% para 55% em exposição.

# Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

