FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII MAX RETAIL

Agosto - 2026

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, aos quais todos possuem vencimento em 2029, 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

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 Brasília: 3.618,19m²

Cotistas
3.384

Patrimônio Líquido
R$ 105.378.371,93

Valor Patrimonial/Cota
R$ 93,615159

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

O Administrador e, até então, o Consultor, estão ativamente buscando locatários para as áreas vagas e de comodato dos ativos. Conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), o contrato com o Consultor foi formalmente distratado, encerrando a relação contratual entre as partes.

No relatório do Consultor, foi constatada a falta de manutenção dos imóveis pelas Lojas Americanas. No início do ano, o Administrador notificou formalmente a Americanas sobre os reparos necessários, de responsabilidade da Locatária, e desde então acompanha atentamente o caso para assegurar a resolução adequada. Além disso, avalia a realização de benfeitorias para preservar o valor e a atratividade dos ativos.

Apesar do ano passado ter sido um ano conturbado quanto a macro economia, o ano de 2024 foi marcado pelo o que segue abaixo:

- No 1º trimestre a vacância do imóvel de João Pessoa, conforme Fato Relevante de março, resultou em uma redução de aproximadamente 25% na receita do Fundo, considerando o aluguel nominal e as despesas de IPTU, em comparação com fevereiro de 2024. Por outro lado, a multa por rescisão antecipada de R$ 839.548,36 gerou um impacto positivo de cerca de 92% na receita, também em comparação com fevereiro de 2024. Combinando esses efeitos, foi distribuído aos cotistas, ao longo do primeiro semestre, um valor aproximado de R$ 0,54 por cota. Ou seja, considerando a vacância e a multa por rescisão antecipada, foi distribuído, ao longo do 1º semestre, a contar da data do Fato Relevante supracitado, o valor aproximado de R$ 0,54/cota. a vacância desse imóvel resulta em uma despesa anual estimada de R$ 860.000,00.

- No 2º trimestre a Administradora informou através de Fato Relevante que o Fundo participou do Plano de Recuperação Judicial da locatária Americanas S.A., no qual estabeleceu-se que o valor de R$ 367.726,46 ("Valor Acordado") seria efetuado em 48 parcelas ao Fundo pela locatária, corrigidas pelo IPCA considerando a data do efetivo pagamento, a contar de Abril de 2024.

- O 3º e o 4º trimestre foram marcados pelas propostas recebidas de compra e venda de ativos internos e externos ao Fundo, estimuladas pela Administradora através de contato com *brokers* e consultores do mercado, as quais foram apresentadas e deliberadas para aprovação de cotistas através da Consulta Formal. As pautas aprovadas foram contempladas no Termo de Apuração e a distribuição do lucro na venda, bem como a amortização parcial do principal do Fundo foram distribuídos, conforme as minutas de Fato Relevante de 25/09/2024 e Fato Relevante de 10/10/2024. O valor total por cota foi de R$ 14,66, no qual foi distribuído ao longo do 2º semestre, a contar de Setembro/Outubro, conforme regulamentação aplicável.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Em 16 de março de 2026, o Administrador divulgou aos cotistas, por meio de Consulta Formal, resultado da votação da proposta de incorporação da totalidade da classe do Fundo ao CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FII.

A operação prevê a substituição das cotas com base no valor de R$ 67,00 por cota da classe atual e no valor patrimonial da classe incorporadora, a ser definido na data de efetivação da incorporação.

Aprovada a operação, a incorporação implicará na extinção da classe atual e, consequentemente, do fundo, passando a classe incorporadora a suceder integralmente seus direitos e obrigações, neste momento estamos aguardando aprovação pela CVM.

Adicionalmente, foi deliberada a atualização do regulamento, incluindo novo objetivo e política de investimentos, permitindo maior flexibilidade na alocação em ativos imobiliários, valores mobiliários e participações em sociedades do setor.

Também foi aprovada a possibilidade de, em futuras operações societárias (como fusão, cisão ou incorporação), haver dispensa do direito de reembolso para cotistas dissidentes, desde que atendidas as condições regulatórias e com aprovação da CVM que ainda até o momento não recebemos aprovação.

A operação contou com participação de aproximadamente 58,6% das cotas emitidas, tendo sido aprovada pelos cotistas que se manifestaram, onde a matéria (i) foi aprovado com 28,173% e a matéria (ii) foi aprovado com 28,143%.

Em 22 de abril de 2026, o Fundo recebeu notificação da locatária P CHEN que seu estabelecimento foi lacrado pela ausência de inscrição no Cadastro de Contribuintes do Amazonas (CCA). O Fundo apresentou contranotificação à Locatária destacando que a obtenção e manutenção de autorizações, licenças e cadastros necessários ao funcionamento da atividade são de responsabilidade exclusiva da Locatária, conforme previsto contratualmente e requisitos legais inerentes ao exercício de sua atividade empresarial. Estamos cobrando os valores de aluguel em aberto. Ainda assim, sem reconhecimento de responsabilidade, informou que vem adotando medidas para apoiar a regularização, incluindo a contratação de prestadores especializados, contato com a SEFAZ e protocolo de solicitações para esclarecimentos sobre o cadastro do imóvel. A Locatária regularizou seu cadastro e conseguiu a reabertura da loja.

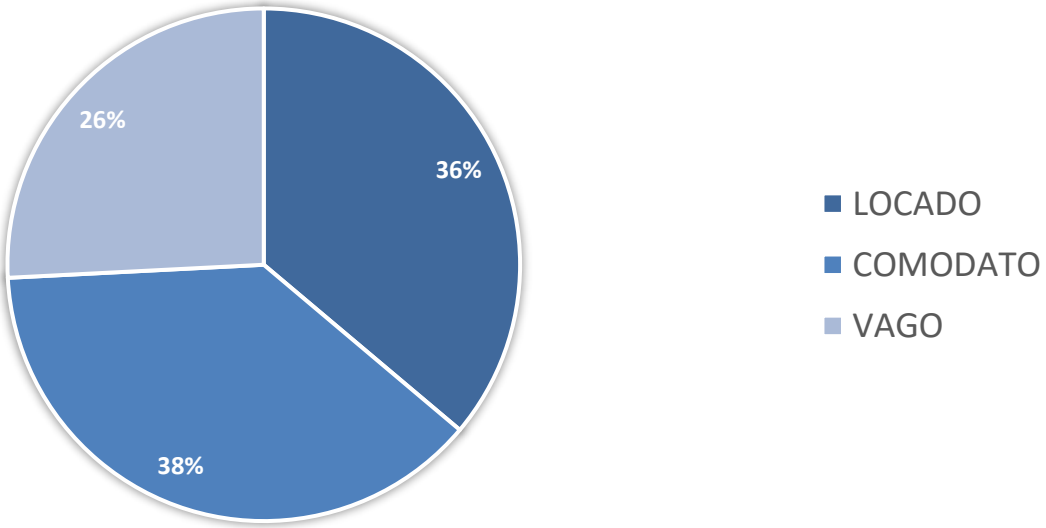
O Administrador informa que vem trabalhando a locação das áreas vagas junto aos Brokers e manteremos todos informados sobre novas locações.

Mês de reajuste em percentual da área

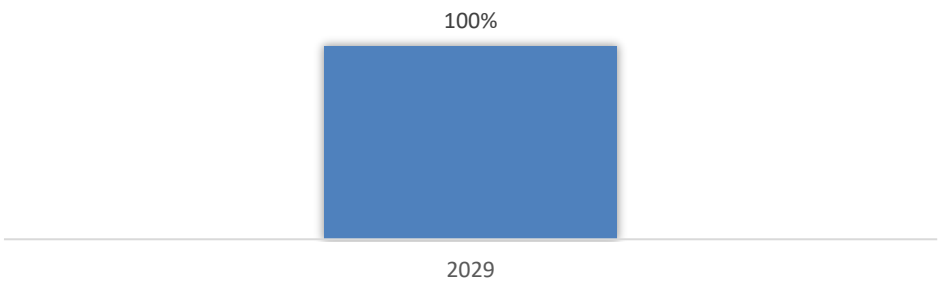
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
58%	15%	0%	0%	0%	0%
Jul	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**
0%	26%	0%	0%	0%	0%

Ocupação do Fundo

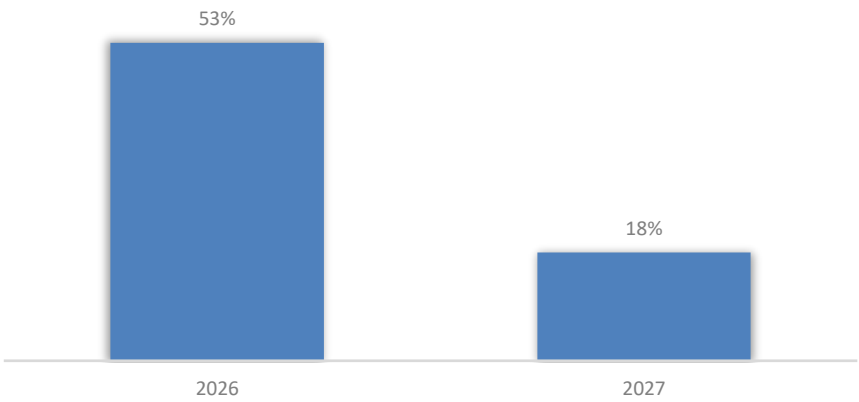
Até a presente data, a taxa de ocupação, considerando as áreas de comodato, do Fundo é de 74,19%.



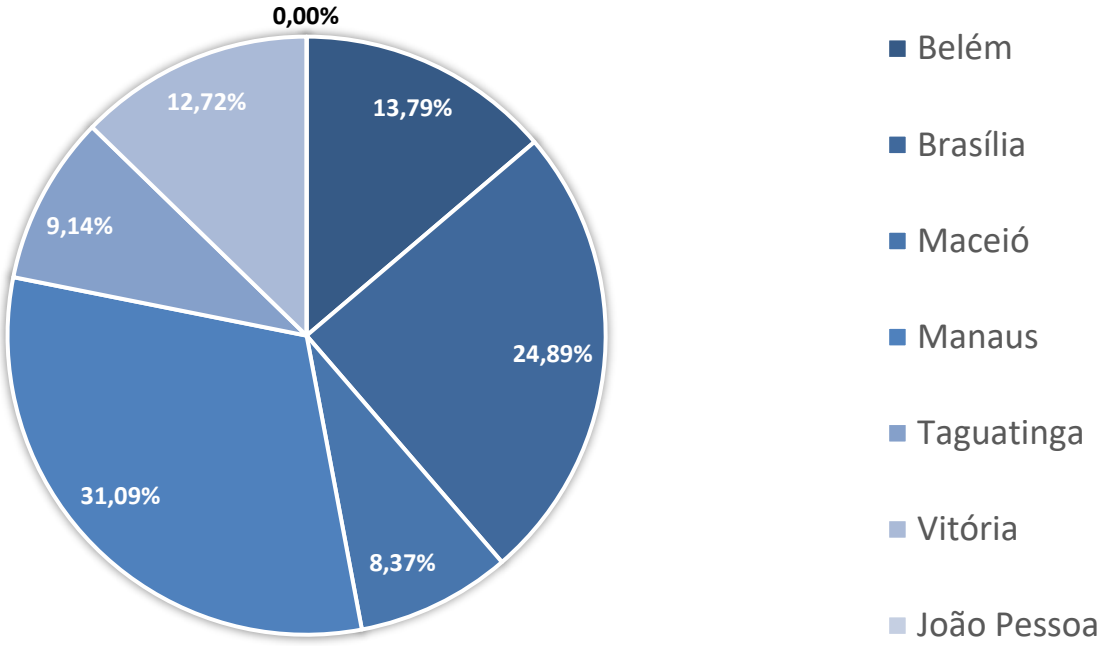
Vencimento dos Contratos em percentual de área *(sem considerar a área de comodato)*



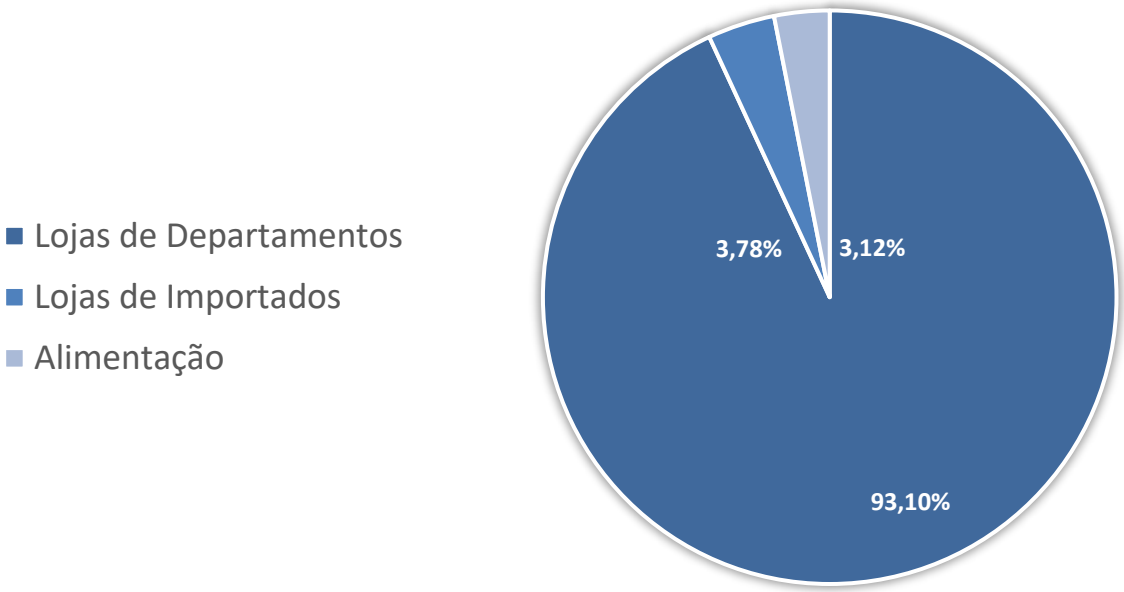
Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Receita por Região (*considerando a última competência*) *loja de Maceió foi vendida estamos recendo as parcelas da venda



Receita por Segmento (*considerando a última competência*)



FOTOS DOS EMPREENDIMENTOS

Lojas Americanas - Taguatinga

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

Dados do Imóvel:
3 Pavimentos: SS + Térreo + 1º Pavimento
Área Construída: 4.325m²
Área Vaga construída: 4.026m²

Entorno:

Relatório – Manutenção da loja

Existe muita sujeira acumulada na cobertura, com bastante vegetação e ,inclusive, faltam peças de telha. É necessário realizar a limpeza e a manutenção geral do telhado.

As paredes externas da cobertura encontram-se com manchas de umidade, devido a exposição ao tempo. A solução mais adequada é realizar os reparos, com o tratamento das trincas e a pintura com maior frequência, melhorando assim a conservação.

FOTOS DOS EMPREENDIMENTOS

Lojas Americanas - Belém

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

Imóvel comercial constituído por 5 pavimentos, Térreo (loja), 1º Pavimento (estoque), 2º Pavimento (área administrativa, servidor, copa e sanitários), 3º Pavimento (salão ocioso) e Cobertura.

Área Total Edificada: 8.741m²

Entorno:

Relatório – Manutenção da loja

O forro apresentando diversas manchas de umidade, devido as infiltrações. É necessário resolver a origem das infiltrações e realizar os reparos e pintura.

As paredes e a laje apresentando devido a umidade do local que fica abaixo da cobertura

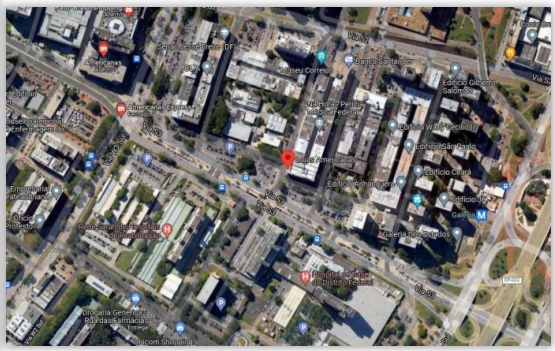
Lojas Americanas – Brasília

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

Dados do Imóvel:
Prédio Comercial, com cinco pavimentos, Térreo, 1º Pavimento, 2º Pavimento, Subsolo 1 e Subsolo 2.

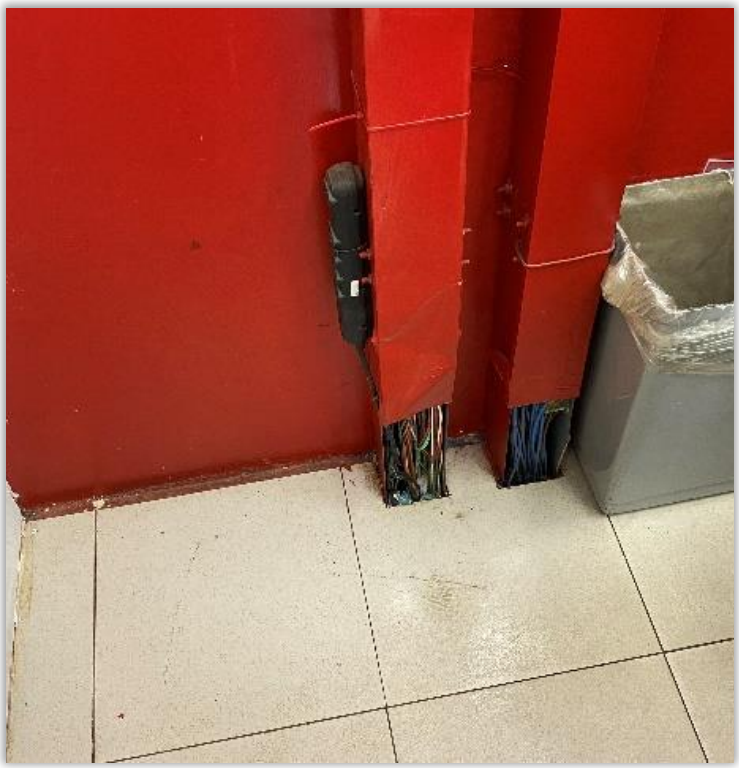
Área Construída: 3.618,19m²

Entorno:



Relatório – Manutenção da loja

Foram identificadas manchas, provenientes de infiltração, provavelmente devido à falta de manutenção.



Eletrocalha com fechamento incompleto, deixando a fiação exposta. Recomenda-se o fechamento desse trecho para maior proteção.

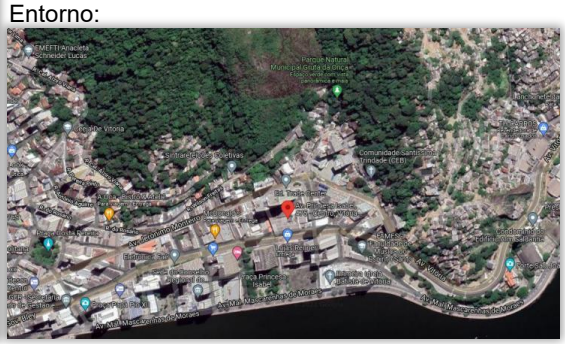
Lojas Americanas - Vitória

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

Dados do Imóvel:
Imóvel comercial, com 4 pavimentos, dentre eles o Pavimento Térreo, 1º Pavimento (estacionamento), 2º Pavimento e Cobertura.

Área Construída: 8.097,61m²

Entorno:



Relatório – Manutenção da loja

Revestimento danificado, provavelmente em razão de algum impacto que a estrutura possa ter sofrido. É necessária a recomposição do local.

Foram localizadas rachaduras e trincas na alvenaria.

Lojas Manaus

Avenida Eduardo Ribeiro, 442. Centro. Manaus / AM

MAGAZINE TORRA TORRA

Dados do Imóvel:
Trata-se de um prédio comercial ocupado pela Magazine Torra Torra, Wang e Zheng e P. Chen. O imóvel é composto por 5 pavimentos (subsolo, térreo, mezanino e 3 pavimentos superiores).
Área Construída: 8.097,59m²

DELICAT (P CHEN)

HONG KONG (WANG & ZHENG)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

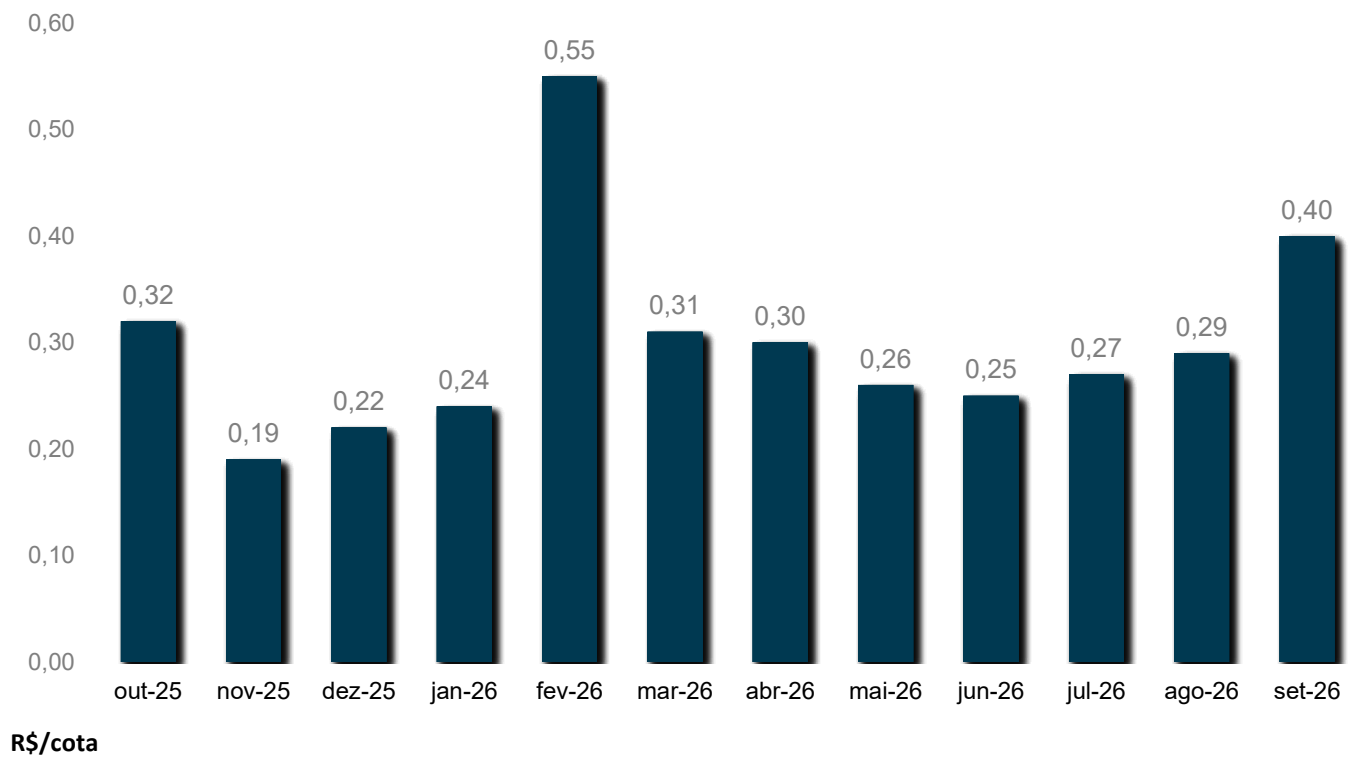
	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26	Ago/26
Propriedades para Investimento	369.544	365.912	742.399	343.398	345.188	337.466	509.580	417.178
Outros Ativos Financeiros	34.736	26.869	34.632	32.742	34.395	37.356	44.408	47.468
Despesas Operacionais	-98.504	-97.608	-100.527	-93.386	-98.718	-94.256	-90.982	-90.576
Lucro (prejuízo) líquido no período	305.776	295.173	676.504	282.753	280.864	280.567	463.005	374.071
Ajustes	68.484	51.650	-395.514	26.505	42.757	48.995	289.065	90.723
Reserva de Contingência	3.459	3.187	1.273	-3.100	-141	-142	-4.684	-681
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R$	0,34	0,31	0,25	0,27	0,29	0,29	0,66	0,41
Resultado Líquido	**377.719**	**350.011**	**282.263**	**306.158**	**323.480**	**329.419**	**747.387**	**464.113**

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:** 08/09/2026
- **Data de pagamento:** 15/09/2026
- **Rendimento:** 0,4
- **Mês de competência:** Ago/26
- **Mês de pagamento:** Set/26

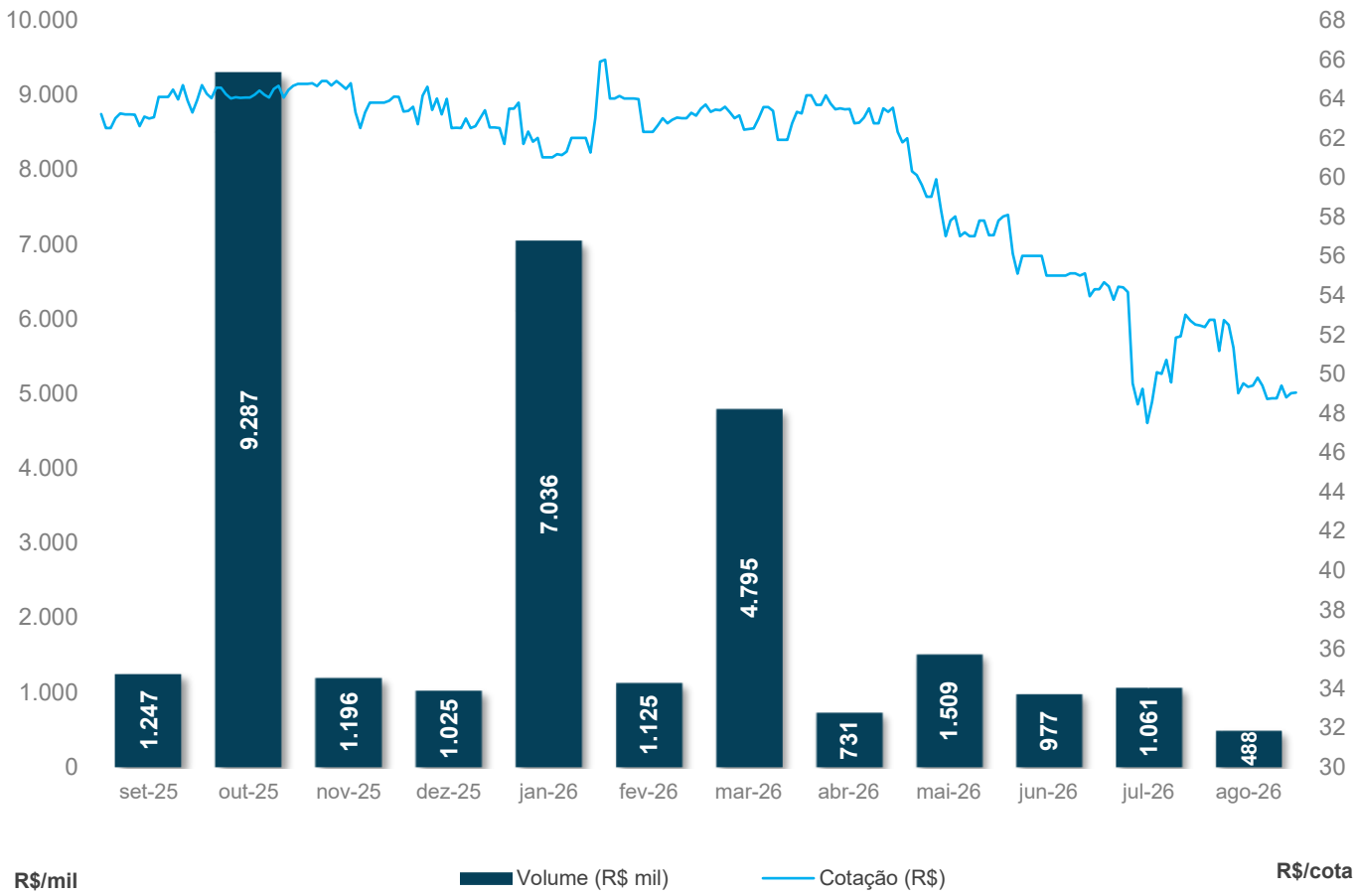
Fonte: Economática



MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas**: 9.883
- **Cotação de fechamento:** R$ 50,05
- **Volume:** R$ 488.339
- **Mês de referência**: Ago/26



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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária