

## 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, vem, pelo presente, informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante de 03/05/2024, que: (i) Recebeu em 16/05/2024 uma retificação da proposta supracitada; (ii) Recebeu em 05/06/2024 duas novas propostas de compra dos ativos que compõe o portfólio do Fundo, conforme detalhado abaixo:

1. **Anexo I:** Proposta retificada 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, para aquisição da totalidade do Imóvel localizado em Nilópolis, pelo valor líquido de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
2. **Anexo II:** Proposta enviada pela empresa **JAFFA GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.972.515/0001-14 (“JAFFA”), para aquisição da totalidade do Imóvel localizado em Nilópolis, 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.
3. **Anexo III:** Proposta enviada pela empresa **MULTI PONTO SERVICOS COMERCIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.463.725/0001-84 (“MULTIPONTO”), na qualidade de intermediadora de proponente pessoa jurídica, para aquisição da totalidade de 02 Imóveis do Fundo de forma conjunta:
  - a. Imóvel localizado em Nilópolis no valor líquido de R\$ 14.880.000,00 (quatorze milhões e oitocentos e oitenta mil reais) à vista a ser pago ao Fundo;
  - b. Imóvel localizado em Maceió no valor líquido de R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) à ser efetuado em 36 (trinta e seis) parcelas iguais ao Fundo.

Portanto, no intuito de dar maior visibilidade às propostas de aquisição dos imóveis do Fundo, a Administradora disponibiliza aos cotistas, de forma consolidada, através de anexos (“Anexo I”, “Anexo II” e “Anexo III”) a este Fato Relevante, as propostas em sua integralidade.

Ademais, a Administradora informa que aceitará o recebimento de novas propostas relacionadas aos referidos Imóveis até o dia 07 de Junho de 2024 às 22h para realizar a instalação da Consulta Formal – caso julgue procedente – no dia 10 de Junho de 2024.

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

Rio de Janeiro, 06 de junho de 2024

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

## ANEXO I

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

Belo Horizonte, MG, 17 de maio de 2024.

**AO BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
GESTOR DO FUNDO FII MAX RETAIL – MAXR11**

**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 a seguinte premissa (não se limitando):

- Área do Terreno: 3.394 m<sup>2</sup>.

**4) PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

O Proponente Comprador deseja enviar uma proposta de compra do Imóvel no valor de **R\$ 15.000.000,00 (quinze 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 o Sr. \_\_\_\_\_, inscrito no o CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, sendo sua revelação feita sob o regime de confidencialidade.

## **7) COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO**

Ficará a cargo do Proponente Comprador o pagamento da comissão de corretagem pela intermediação da operação de compra e venda do Imóvel, que será realizado exclusivamente em favor da Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda., pagos na mesma data de fechamento da Operação de Compra e Venda do Imóvel, caso o negócio seja concretizado através do Proponente Comprador ou por força do exercício de eventual direito de preferência de quaisquer condôminos ou inquilinos do Imóvel.

Na hipótese do exercício de eventual direito de preferência pelo inquilino ou condôminos do Imóvel, o valor da comissão de intermediação imobiliária será incluído no preço total da negociação imobiliária, de forma que a Proponente Vendedora possa se responsabilizar pelo pagamento da comissão de intermediação, uma vez que a preferência será exercida por força do trâmite desta, e o valor da corretagem faz parte do negócio e está incluído no preço de aquisição do Imóvel.

Dessa forma, na notificação para o exercício do direito de preferência, a Promitente Vendedora obriga-se a incluir no Preço de Aquisição o valor da comissão de corretagem.

## **8) CONFIDENCIALIDADE**

As informações e condições da presente proposta têm o respaldo do regime de confidencialidade, sendo de responsabilidade das partes a não divulgação das mesmas, com exceção às de caráter público.

## **9) DISPOSIÇÕES FINAIS**

A presente proposta é válida para o aceite de V.Sas. pelo prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data.

Cordialmente,

**PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

De acordo em \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2024.

**BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## ANEXO II

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

JAFFA GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ 30.972.515/0001-14

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2024.

Prezada

Conforme combinado, seguem os termos da nossa proposta para aquisição da loja n. 290, localizada na Estrada Mirandela, em Nilópolis:

(i) permuta com o imóvel de nossa titularidade localizado à rua Jardim Botânico, prédios 134, casa 3, 146 e 152, todos na mesma matrícula 49250 do 2 RGI, que atualmente se encontra locado para o grupo Fleury; e

(ii) pagamento por V.Sas, a título de torna, do valor de R\$500.000,00, à vista.

Para fins de permuta consideramos o valor, que, somado ao valor da torna, perfaz o total de R\$17.000.000,00.

Em caso de dúvidas, estamos à disposição,

JAFFA GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
CNPJ 30.972.515/0001-14.



Rua General Venâncio Flores, 305, sala 1001 – Leblon – Rio de Janeiro – RJ.

CEP: 22431-090 Tel: (21)2239-7366

### ANEXO III

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

**AO BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FII MAX RETAIL – MAXRI I**

São Paulo, 05 de junho de 2024

ASSUNTO: PROPOSTA NÃO VINCULANTE DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS  
LOCADOS PARA AS LOJAS AMERICANAS

**1) OBJETO**

O objeto desta proposta não vinculante é a realização da aquisição dos imóveis locados para as Lojas Americanas, situado na Estrada Mirandela, nº 290, Nilópolis, RJ (“Imóvel 1”) e do imóvel situado na Avenida da Paz, nº 1792, Maceió, AL (“imóvel 2”).

**2) DO PREÇO E DA COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO**

**Imóvel 1** - O proponente comprador deseja enviar uma proposta de compra do imóvel no valor de R\$ 15.500.000,00 (Quinze milhões e quinhentos mil de reais), a ser quitado no ato da assinatura do instrumento irrevogável e irretratável de compra e venda do Imóvel.

Ficará a cargo do Proponente Vendedor o pagamento de comissão intermediação da operação de compra e venda do Imóvel de 4% (quatro por cento) que deverá ser deduzido do valor de R\$15.500.000,00.

O pagamento deverá ser feito exclusivamente para MULTI PONTO SERVICOS COMERCIAIS LTDA, CNPJ n.24.463.725/0001-84 na mesma data de fechamento da Operação de Compra e Venda do Imóvel ou celebração de instrumento de promessa de compra e venda irretratável e irrevogável, 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.

**Imóvel 2** - O proponente comprador deseja enviar uma proposta de compra do imóvel no valor de R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais), sendo pago em 36x iguais.

Ficará a cargo do Proponente Vendedor o pagamento de comissão intermediação da operação de compra e venda do Imóvel de 4% (quatro por cento) que deverá ser deduzido do valor da proposta, de R\$5.000.000,00.

O pagamento deverá ser feito exclusivamente para MULTI PONTO SERVICOS COMERCIAIS LTDA, CNPJ nº24.463.725/0001-84 na mesma data de fechamento da Operação de Compra e Venda do Imóvel ou celebração de instrumento de promessa de compra e venda irretratável e irrevogável,



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.

### **3) PROPONENTE COMPRADOR**


Desde já, identifica-se como Proponente Comprador para o imóvel 1 - TAFBJ EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº19.403.508/0001-69. Para o imóvel 2 – Mark Up Investimentos LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº19.450.847/0001-04.

### **4) DISPOSIÇÕES FINAIS**

Se fará necessária a realização de due dilligence jurídica (incluindo o contrato de locação vigente), contábil/fiscal e de engenharia, objetivando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas e/ou dívidas.

A presente proposta é válida para o aceite de V.Sas. pelo prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data.

Atenciosamente,

 Documento assinado digitalmente  
**FELIPE DE PAULA PEREIRA**  
Data: 05/06/2024 10:48:15-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>