

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2024.

Aos Cotistas do **FII MAX RETAIL**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas**

Prezado(a)s 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 (dezesesseis 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 (dezesete 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
- b) 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.

#### **QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL**

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

#### **QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO**

As matérias objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal.

**A Administradora reforça que, caso mais de uma das propostas receba votos de aprovação, a Administradora fica automaticamente autorizada a seguir com a proposta que possuir o maior quórum de aprovação. No caso de ocorrer quórum idêntico de aprovação, a Administradora irá convocar uma nova assembleia a fim de deliberar o desempate.**

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 27 de junho de 2024.**

### **PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO**

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

**A Administradora reforça a extrema importância de que os Cotistas avaliem, de maneira detalhada, as propostas ora apresentadas.**

### **DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES**

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria) (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 11.274.415/0001-70 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [RI.FundosListados@btgpactual.com](mailto:RI.FundosListados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,**  
administradora do FII MAX RETAIL

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do FII MAX RETAIL

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 12 de junho de 2024**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 12 de junho de 2024 aos Cotistas do FII MAX RETAIL, inscrito no CNPJ sob o nº 11.274.415/0001-70 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto sobre:

**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 (dezesesseis 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 (dezesete 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**”).

- Aprovo a **Proposta Primaz**, conforme item 1.1, acima.
- Aprovo a **Proposta Jaffa**, conforme item 1.2, acima.
- Aprovo a **Proposta Multiponto**, conforme item 1.3, acima.
- NÃO, não aprovo** nenhuma proposta apresentada.
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

**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

b) 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.

- ] **SIM, aprovo** a proposta apresentada;
- ] **NÃO, não aprovo** nenhuma proposta apresentada.;
- ] Abstenho-me de votar.
- ] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

A Administradora reforça que, caso mais de uma das propostas receba votos de aprovação, a Administradora fica automaticamente autorizada a seguir com a proposta que possuir o maior quórum de aprovação. No caso de ocorrer quórum idêntico de aprovação, a Administradora irá convocar uma nova assembleia a fim de deliberar o desempate.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: