

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

# FII MAX RETAIL

Novembro 2024



# SUMÁRIO

<b>03</b>	Informações
<b>04</b>	Principais Características
<b>05</b>	Nota da Administradora
<b>06</b>	Ficha Técnica
<b>07</b>	Análise Gráfica
<b>11</b>	Fotos do Empreendimento
<b>15</b>	Demonstração de Resultados
<b>16</b>	Distribuição Mensal
<b>17</b>	Mercado Secundário
<b>18</b>	Updates
<b>21</b>	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,  
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

# 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

## Taxa de Administração

0,15%a.a. sobre o valor Patrimônio Líquido.<sup>i</sup>

## Consultor

Soulmalls Consultoria e Gestão

## Taxa de Consultoria

0,50% a.a. do valor de mercado, limitado a 0,50% a.a. do valor do Patrimônio Líquido.

## Área Locável do Empreendimento

Loja de João Pessoa: 10.532,00m<sup>2</sup>; Loja de Taguatinga: 8.799,00m<sup>2</sup>; Loja de Manaus: 8.305,00m<sup>2</sup>; Loja de Vitória: 8.080,00m<sup>2</sup>; Loja de Belém: 8.741,00m<sup>2</sup>; Loja de Maceió: 7.244,00m<sup>2</sup>; Loja de Brasília: 3.618,19m<sup>2</sup>

## Cotistas

4.287

## Patrimônio Líquido

R\$ 136.658.484,24

## Valor Patrimonial/Cota

R\$ 121,403524

## Quantidade de Cotas

1.125.655

## Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> 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 ano de 2024 foi marcado no 1º trimestre pela vacância do imóvel de João Pessoa, conforme [Fato Relevante](#) de março, o que impactou a receita do Fundo em 25%, considerando o aluguel nominal do Locatário e as despesas de IPTU do Imóvel, em comparação às receitas do mês de Fevereiro de 2024. Em tempo, a multa por rescisão antecipada no valor de R\$ 839.548,36 representou um impacto na receita do Fundo de, aproximadamente, 92%, em comparação às receitas do mês de Fevereiro de 2024. 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.

No 2º trimestre do ano, 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.

Ademais, a Administradora, em conjunto com os consultores imobiliários do mercado, estimulou as propostas de compra e venda de ativos do Fundo e/ou para o Fundo apresentadas na [Consulta Formal](#), no qual foram aprovadas as pautas contempladas no [Termo de Apuração](#), em que o Preço de Venda e o Valor de Custo dos ativos foram distribuídas a mercado 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, aos quais foram distribuídos ao longo do 2º semestre, a contar de Setembro/Outubro, conforme regulamentação aplicável.

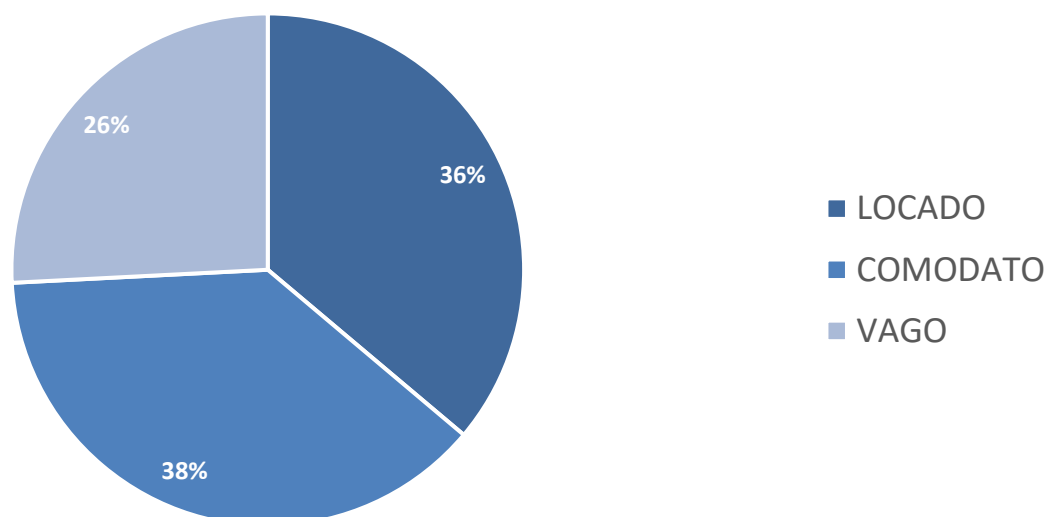
Por último, a Administradora informa que publicou a mercado no dia 06 de janeiro de 2025, conforme [Consulta Formal](#), à pedido de cotistas solicitantes que possuem mais que 5% das cotas do Fundo, conforme [Fato Relevante](#). A Administradora entende que todas as matérias colocadas em deliberação devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas. Ademais, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição e clarifica que a empresa atualmente contratada para a prestação de serviços de consultoria é a Soul Malls.

### Mês de reajuste em percentual da área

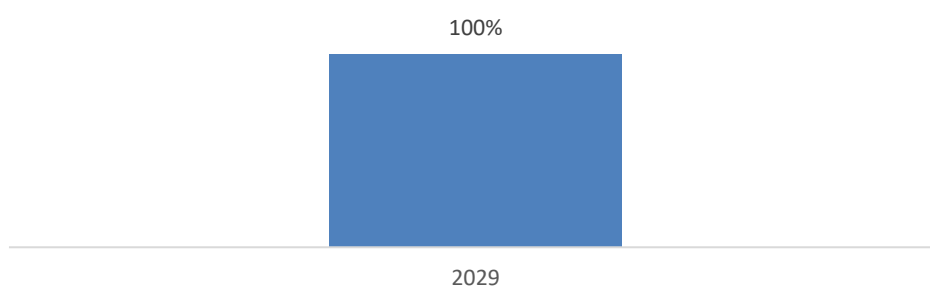
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
58%	15%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	26%	0%	0%	0%	0%

### Ocupação do Fundo

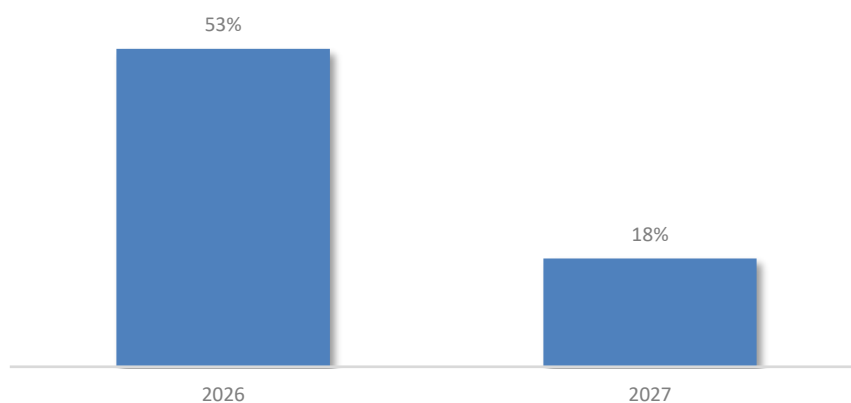
Até a presente data, a taxa de ocupação, considerando as áreas de comodato, do Fundo é de 74,19%.



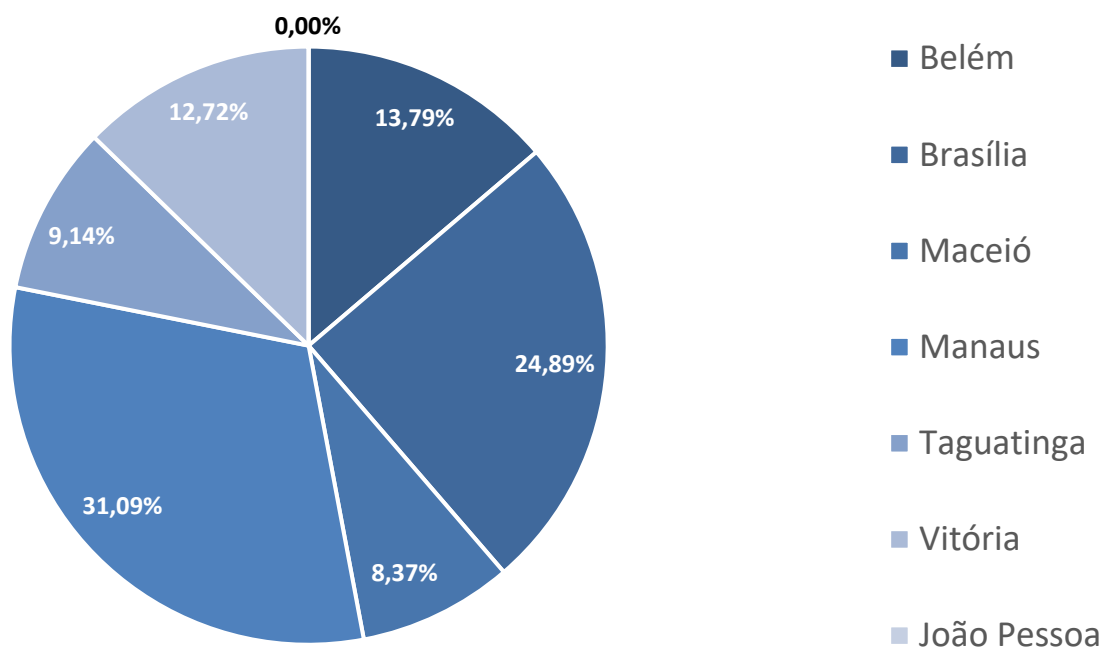
### Vencimento dos Contratos em percentual de área (sem considerar a área de comodato)



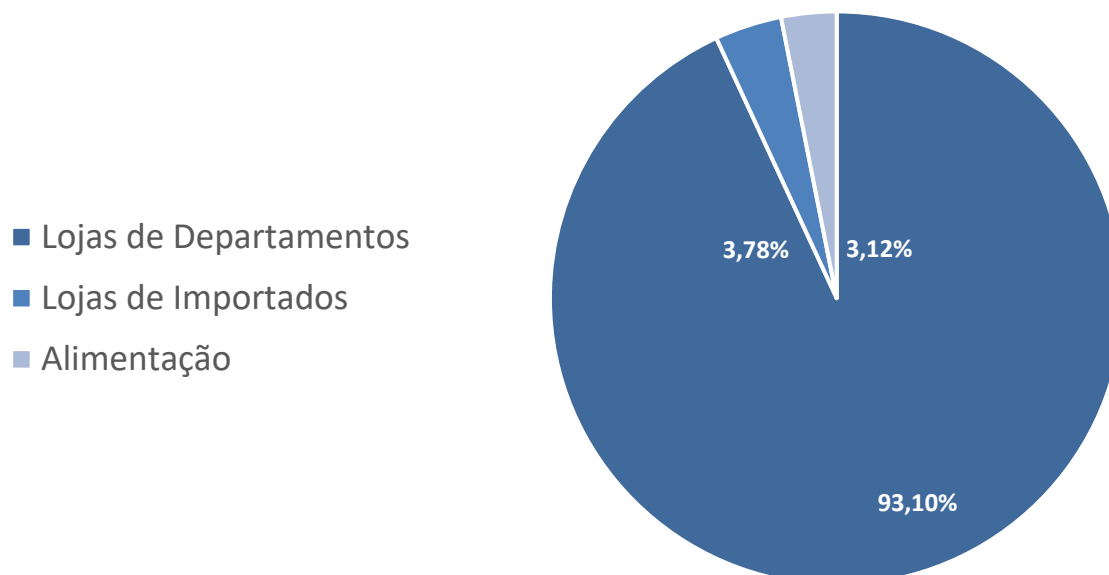
### Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



### Receita por Região (considerando a última competência)



### Receita por Segmento (considerando a última competência)





# FOTOS DOS EMPREENDIMENTOS

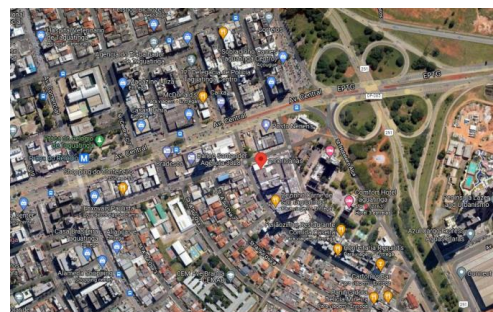
## Lojas Americanas - Taguatinga

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



Dados do Imóvel:  
5 Pavimentos: SS + Térreo + 3 Pvtos + Ático  
Área Construída: 4.325m<sup>2</sup>  
Área Vaga construída: 4.026m<sup>2</sup>

Entorno:

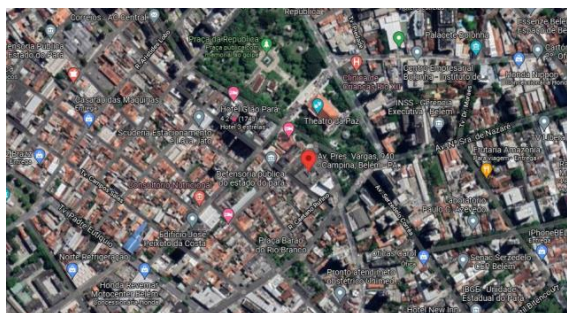


## Lojas Americanas - Belém

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

Dados do Imóvel:  
5 Pavimentos: SS + Térreo + 3 Pvtos + Ático  
Área Construída: 8.780,88m<sup>2</sup>

Entorno:



## Lojas Americanas – Brasília

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



Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: 2 Subsolos + 2 Térreos + Superior  
Área Construída: 3.618,19m<sup>2</sup>

Entorno:



## Lojas Americanas - Maceió

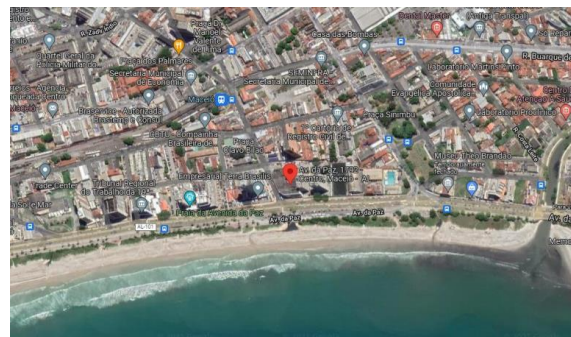
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 1792. Centro. Maceió / AL



Dados do Imóvel:

4 Pavimentos: Térreo + Mezanino + 2 Pvtos + Ático  
Área Construída: 6.873,00m<sup>2</sup>

Entorno:



## Lojas Americanas - Vitória

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

Dados do Imóvel:  
3 Pavimentos: Térreo + 2 Pvtos + Ático  
Área Construída: 8.097,61m<sup>2</sup>

Entorno:



## Lojas Maceió

Avenida Eduardo Ribeiro, 442. Centro. Manaus / AM

Dados do Imóvel:  
Trata-se de um prédio comercial ocupado pela Magazine Terra Terra, Wang e Zheng e P. Chen. O imóvel é composto por 5 pavimentos (subsolo, térreo, mezanino e 3 pavimentos superiores).  
Área Construída: 8.097,59m<sup>2</sup>

## MAGAZINE TORRA TORRA



## DELICAT (P CHEN)



## HONG KONG (WANG & ZHENG)



# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24
<b>Propriedades para Investimento</b>	630.377	725.180	-518.252	463.722	527.873
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	13.739	11.414	26.581	130.427	77.786
<b>Despesas Operacionais</b>	-111.287	-118.815	-150.800	-139.158	-226.195
<b>Lucro (prejuízo) líquido no período</b>	532.828	617.779	-642.470	454.991	379.464
<b>Ajustesi</b>	11.850	11.850	10.280.217	-21.866	-23.750
<b>Reserva de Contingência</b>	-27.234	-	-100.000	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	517.444	629.629	9.537.746	433.125	355.714

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:  
[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306398/MAX\\_RETAIL\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306398/MAX_RETAIL_FII)

# 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:** 07/11/2024
- **Data de pagamento:** 14/11/2024
- **Rendimento:** 2,4
- **Mês de competência:** Set/24
- **Mês de pagamento:** Nov/24



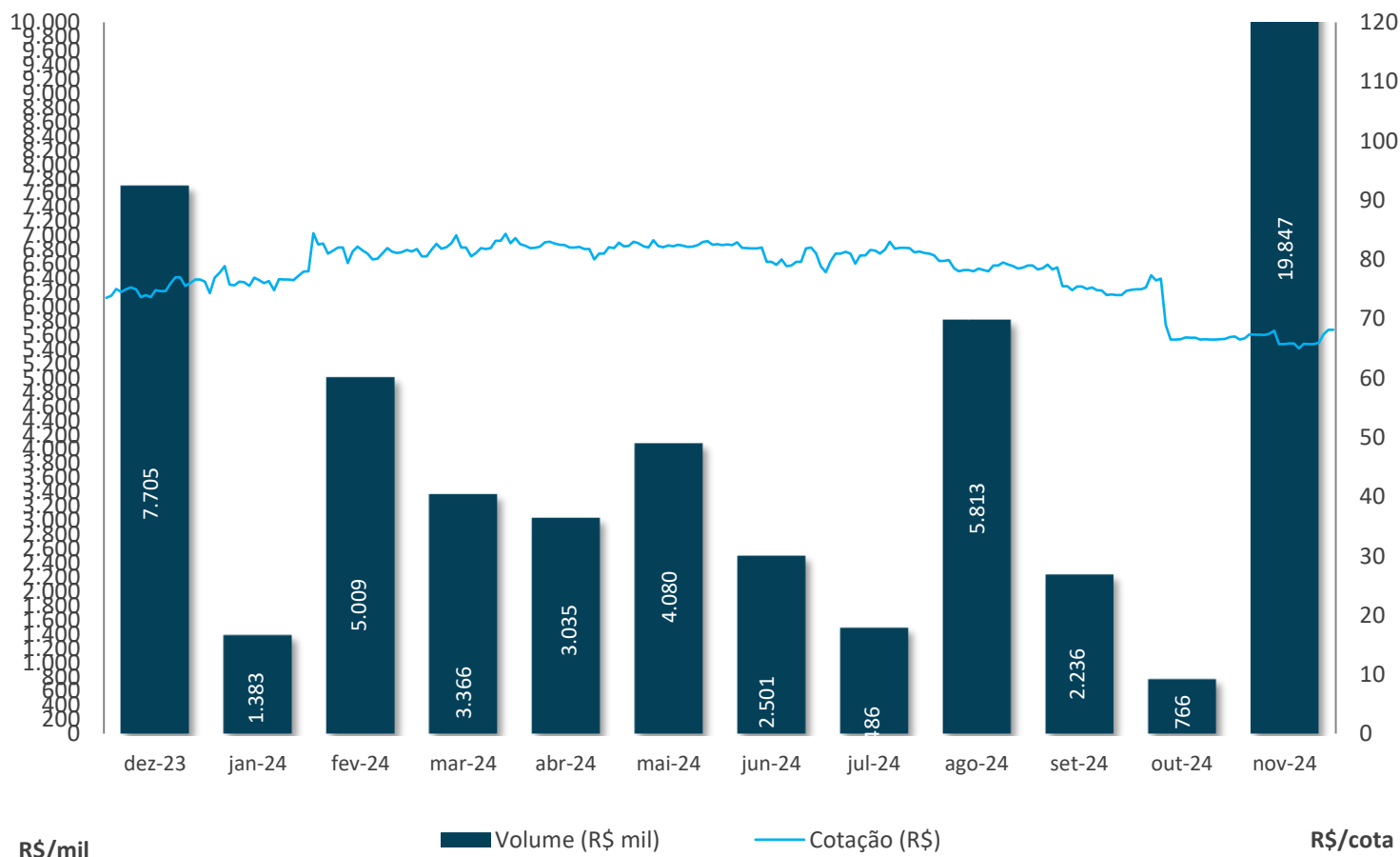
R\$/cota

# MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 295.053
- **Cotação de fechamento:** R\$ 66,81
- **Volume:** R\$ 19.847.200,76
- **Mês de referência:** Nov/24

Fonte: Economática



R\$/mil

Volume (R\$ mil)

Cotação (R\$)

R\$/cota

# UPDATES

**25/09/2024 – Fato Relevante** informando que o processo de declaração de custo médio iniciou no dia 10 de outubro de 2024 e ficará disponível até o dia 23 de outubro de 2024. A declaração deve ser realizada por meio do Portal do Investidor: <https://portaldoinvestidor.btgpactual.com/login>

**25/09/2024 – Fato Relevante** informando que o Fundo realizou a venda do imóvel de Nilópolis, localizado no Rio de Janeiro, pelo montante total de R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais). O custo do Imóvel, aproximadamente, R\$ 7 milhões será amortizado e pago aos cotistas conforme cronograma informado pela Administradora. O valor remanescente do Preço da Venda no montante de, aproximadamente, R\$ 9 milhões representa, aproximadamente, R\$ 8,10 (oito reais e dez centavos) por cota e será distribuído aos cotistas.

**15/02/2023 – Fato Relevante** informando que a AMERICANAS S.A., locatária de alguns imóveis do Fundo, não efetuou o pagamento integral do aluguel até a presente data, perfazendo uma inadimplência em torno de 47,57% do aluguel mensal da locatária.

**25/01/2023 – Fato Relevante** informando que em atenção às recentes notícias e desdobramentos relacionados à recuperação judicial da AMERICANAS S.A, a Administradora tomou ciência que o aluguel devido pela Locatária no valor de R\$ 514.179,37, referente a competência do mês de dezembro/2022, com vencimento em janeiro/2023, o que representa R\$ 0,46/por cota, está sendo tratado como crédito concursal. Por fim, a Administradora informa que está acompanhando ativamente os desdobramentos do caso e avisará ao mercado sobre eventuais acontecimentos que possam impactar o Fundo.

**28/07/2022 – Fato Relevante** Em complemento ao Relatório Mensal datado de 30/06/2022, no qual foi informado sobre a inadimplência parcial mensal de uma das locatárias desde a competência de Janeiro/2022, o Fundo recebeu na presente data o valor de R\$ 135.345,42, que representa um impacto positivo, aproximadamente, de R\$ 0,12 por cota, já considerando a parcela parcial inadimplente do aluguel mensal da competência de Junho/2022.

**07/07/2022 – Fato Relevante** Até a presente data, o Fundo não recebeu de uma de suas locatárias o pagamento da totalidade do aluguel mensal devido, referente à competência de maio/2022 com vencimento em junho/2022, o que representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,07 por cota.

**07/06/2022 - Fato Relevante** informando que até esta data, o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento do aluguel, referente à competência de abril/2022 o que representa um impacto negativo na distribuição de, aproximadamente, R\$ 0,07 por cota. Além disso, o Fundo recebeu de uma de suas locatárias o valor dos aluguéis inadimplidos, referentes às competências de fevereiro/2022 e março/2022, representando um impacto positivo de, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota. Portanto, considerando o impacto conjunto da Inadimplência e da Adimplência, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,04 por cota.

# UPDATES

**06/05/2022 – Fato Relevante** informando que até a presente data, o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento da totalidade do aluguel mensal devido, referente à competência de março/2022 com vencimento em abril/2022, o que representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,09

**25/04/2022 – Comunicado ao Mercado** informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

**20/04/2022 – Comunicado ao Mercado** informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

**07/04/2022 - Fato Relevante** informando que até a presente data, o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento da totalidade do aluguel mensal devido, referente à competência de fevereiro/2022 com vencimento em março/2022.

**23/03/2022 – Comunicado ao Mercado** reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

**08/03/2022 - Fato Relevante** informando que até a presente data, o Fundo não recebeu de algumas de suas locatárias o pagamento da totalidade do aluguel mensal devido, referente à competência de janeiro/2022 com vencimento em fevereiro/2022, o que representa um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,09. Adicionalmente, o mês de Janeiro de 2022 teve um impacto financeiro referente aos valores de IPTU de 2021 do Fundo.

**19/01/2022 – Comunicado ao Mercado** reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”);

**10/02/2022 – Comunicado ao Mercado** reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

**13/05/2021 – Fato Relevante** em complemento ao fato divulgado no dia 08/10/2020 e na Cronologia de Ações Judiciais, informando que o CURSOS PREPARATÓRIOS EXATAS abandonou o imóvel. Com esta saída, a vacância do Imóvel passa a ser de 11,20%.



## 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.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@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, conseqüentemente, 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.

