



**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**FII Max Retail**  
(MAXR11)

**Informativo Mensal Novembro 2020**

# Informações



## Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, 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](#).

<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.

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Início do Fundo**  
30/04/2010

**Quantidade de Emissões**  
1

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

**Taxa de Administração**  
0,15%a.a. sobre o valor  
Patrimônio Líquido.

**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 dos  
Empreendimentos**  
Loja de João Pessoa: 14.176,00m<sup>2</sup>  
Loja de Taguatinga: 1.734,00m<sup>2</sup>  
Loja de Manaus: 8.304,38m<sup>2</sup>  
Loja de Vitória: 8.097,61m<sup>2</sup>  
Loja de Belém: 7.688,39m<sup>2</sup>  
Loja de Maceió: 6.873,00m<sup>2</sup>  
Loja de Brasília: 3.618,19m<sup>2</sup>  
Loja de Nilópolis: 3.420,00m<sup>2</sup>  
Cursinho Taguatinga: 6.802,00m<sup>2</sup>

**Cotistas:**  
2.919

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 132.352.015,98

**Valor Patrimonial/Cota:**  
R\$ 2.233,98

**Quantidade de Cotas:**  
59.245

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Ativa

# Nota da Administradora



Conforme Fato Relevante publicado no dia 05/06/2020, A Administradora optou por não realizar a antecipação mensal aos cotistas do resultado auferido referente à competência do mês de abril de 2020, até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos do COVID-19 no fluxo de caixa do Fundo.

O Setor de Varejo, que corresponde ao perfil de ativos do fundo, teve que lidar com a abrupta perda de receita devido ao fechamento das lojas.

Entretanto, a Administradora está em contato constante com os locatários visando preservar o patrimônio dos cotistas e também a manutenção dos contratos. Como resultado, conseguimos reaver valores de aluguéis em atrasado, conforme o Fato Relevante publicado em 10/06/2020 e 23/06/2020.

Os próximos meses ainda serão desafiadores para o setor, com o setor de varejo de rua enfrentando uma grande redução de receita.

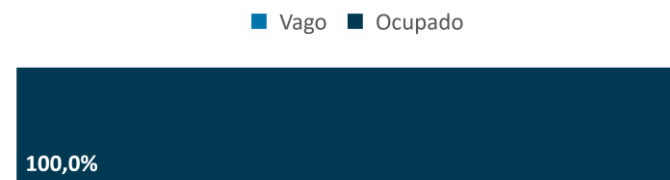
Ademais, a Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre o caso específico do pagamento da locatária Curso Exatas, que segue inadimplente. Após tentativas amigáveis, o Fundo está cobrando judicialmente os valores devidos da Locatária, conforme aplicável nos termos previstos nos respectivos contratos de locação

## Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
52%	14%	0%	0%	0%	11%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	23%	0%	0%	0%	0%

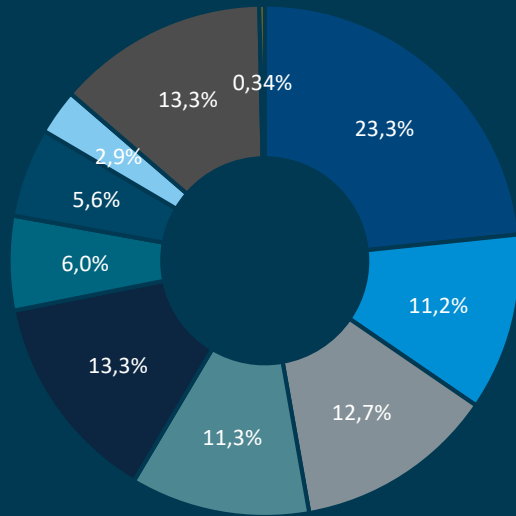
100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

## Ocupação do Fundo



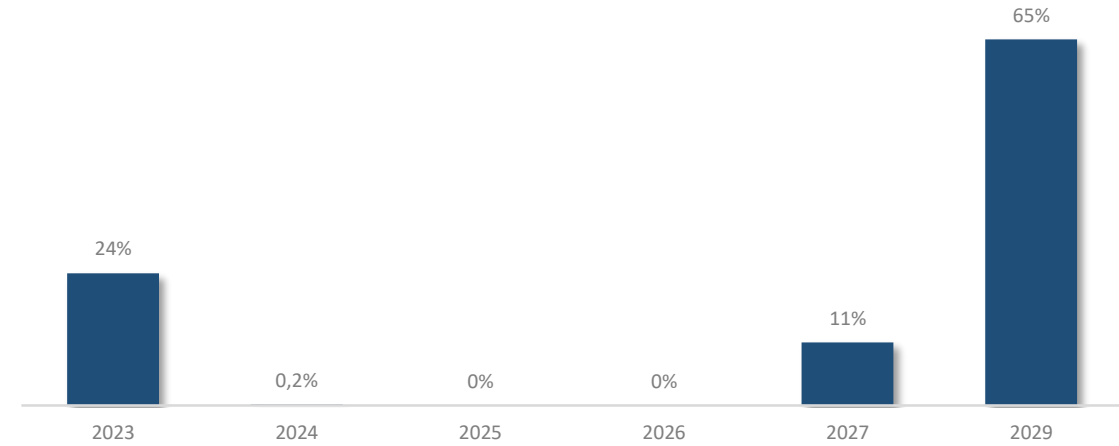
No final do mês de Outubro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.

# Quadro de Ocupação

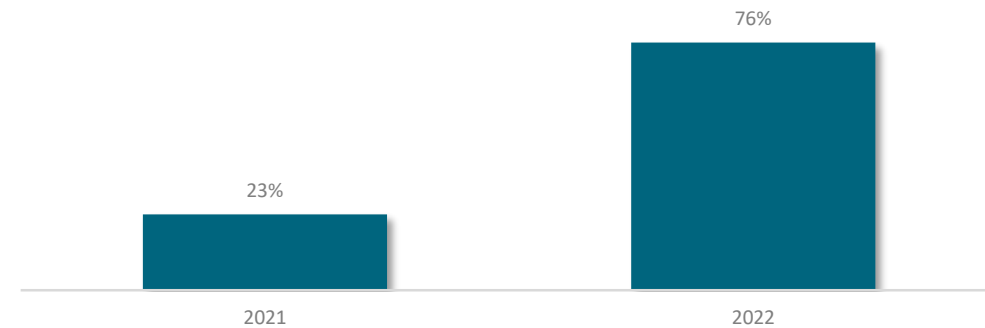


- BOMPREGO - Joao Pessoa
- Cursinho Exatas - Taguatinga
- Americanas - Belem
- Americanas - Maceio
- Americanas - Vitoria
- Americanas - Brasilia
- Americanas - Nilopolis
- Americanas - Taguatinga
- TORRA TORRA - Manaus
- Outros

## Vencimento dos Contratos em percentual de área



## Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



# Fotos dos Empreendimentos





# Fotos dos Empreendimentos



# Fotos dos Empreendimentos



# Demonstração de Resultados



	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20
Propriedades para Investimento	785.406	174.452	818.050	389.782	843.894	666.642
Outros Ativos Financeiros	3.757	3.041	2.101	2.470	160	1.870
Despesas Operacionais	-61.847	-67.235	-94.005	-56.553	-117.823	-69.450
Lucro (prejuízo) líquido no período	727.316	110.257	726.146	335.700	726.231	599.061
Ajustes <sup>i</sup>	-581.333	1.163.008	-280.306	592.902	19.549	8.994
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>145.983</b>	<b>1.273.265</b>	<b>445.840</b>	<b>928.602</b>	<b>682.116</b>	<b>608.055</b>

i Ajustes referentes as despesas operacionais

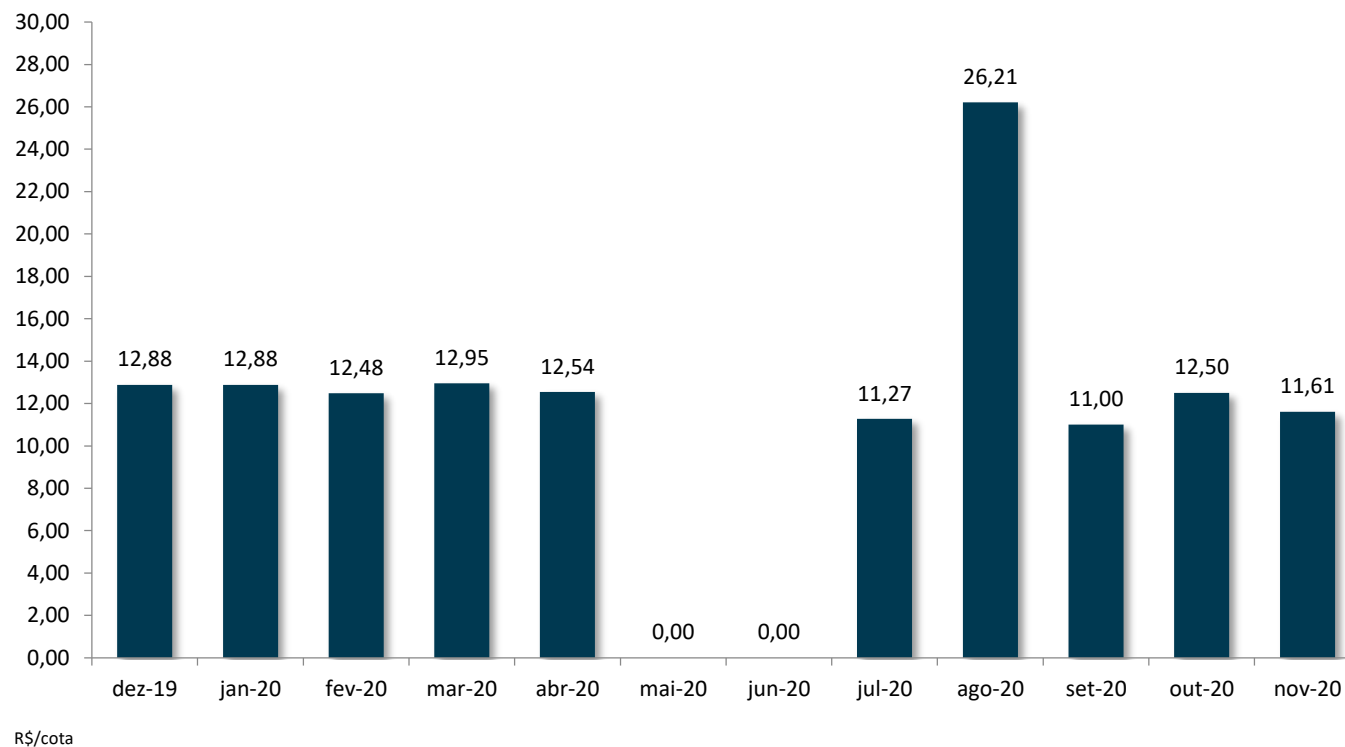
**Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.108.449,88.**



# Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base: 09/11/2020**
- **Data de pagamento: 16/11/2020**
- **Rendimento: 11,6091003544603**
- **Mês de referência: set/20**



# Mercado Secundário

As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

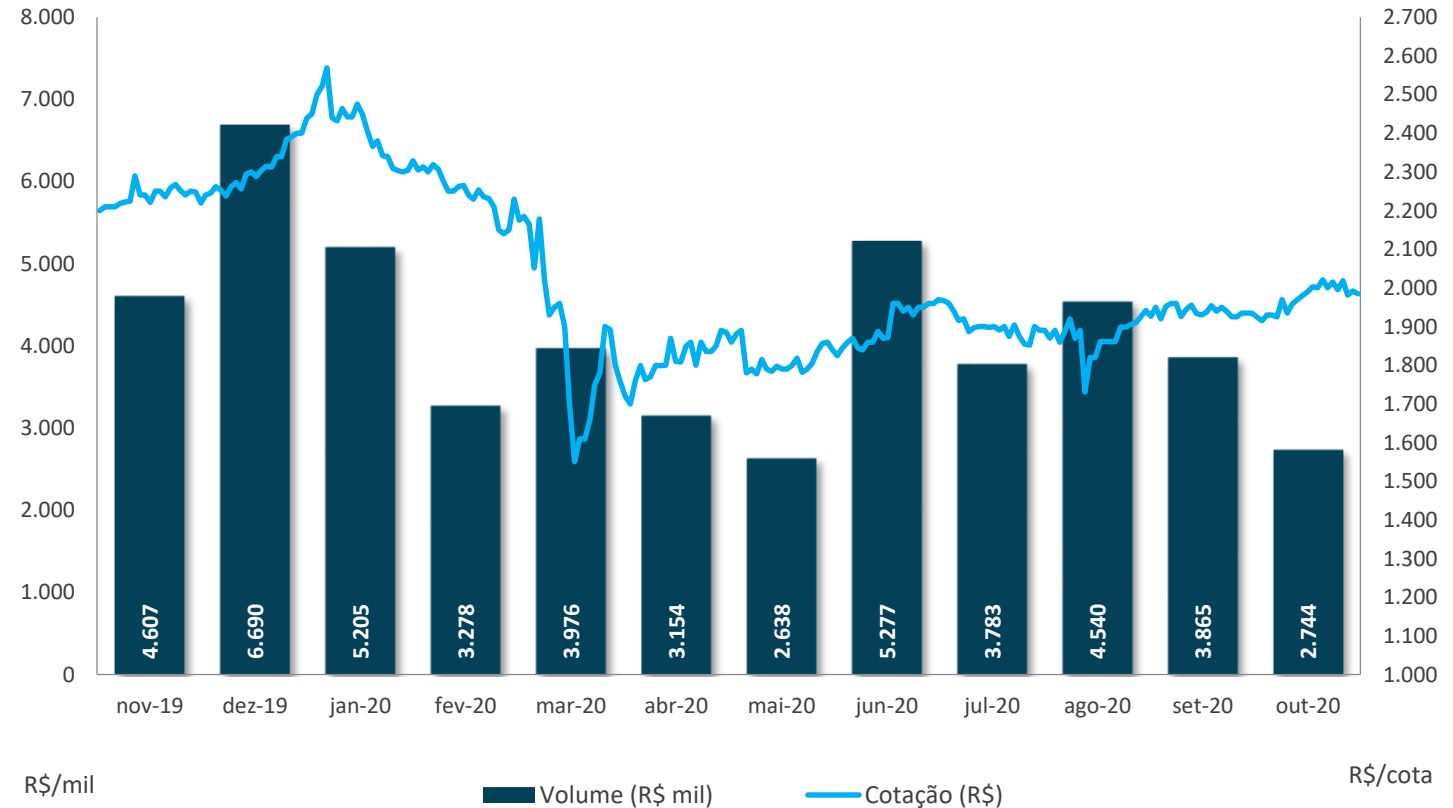
**Cotas negociadas:** 1.390

**Cotação de fechamento:** R\$1.984,98

**Volume:** R\$2.744.253,35

**Mês de referência:** nov/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Updates

**06/12/2019** – CURSO EXATAS – Fato Relevante informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Outubro de 2019.

**05/03/2020** – CURSO EXATAS – Fato Relevante informa que após tratativas amigáveis para regularização do pagamento dos aluguéis e despesas de condomínio em aberto, o Fundo ingressou com uma Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança (“Ação”) contra a locatária CURSO PREPARATÓRIO EXATAS LTDA – ME.

**08/05/2020** – Fato Relevante A Administradora optou por não realizar a antecipação mensal aos cotistas do resultado auferido referente à competência do mês de março de 2020, até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos do COVID19 no fluxo de caixa do Fundo.

**10/06/2020** – Em Fato Relevante complementou o Fato Relevante publicado no dia 05/06/2020, relativo à inadimplência de 5 locatárias, que, após tratativas e negociações para regularização do pagamento dos aluguéis, o Fundo recebeu na data de 09/06/2020 valores referentes a determinados aluguéis que estavam em situação de inadimplência, implicando em um impacto positivo de 13,75% em comparação às receitas do mês de abril de 2020, o valor recebido representa R\$ 2,18 por cota.

**08/07/2020** – CURSO EXATAS – Fato Relevante informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Maio de 2020.

**10/08/2020** - CURSO EXATAS – Fato Relevante informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência junho de 2020.

### Links Úteis:<sup>i</sup>

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

<sup>i</sup>: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.

## Updates

**10/09/2020 - Fato Relevante** informando o não pagamento dos respectivos aluguéis referentes à competência de julho de 2020, vencidos em agosto de 2020. Houve também flexibilização de algumas condições comerciais para outra locatária, visando a manutenção dos atuais contratos de locação e para preservar o patrimônio dos cotistas. As condições descritas acima representam em conjunto, um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 3,42 por cota.

**08/10/2020 - CURSO EXATAS** - a Administradora ressalta que o Fundo está cobrando judicialmente os valores devidos da Locatária, conforme aplicável nos termos previstos nos respectivos contratos de locação. Por fim, a Administradora dispõe que os futuros impactos e os andamentos dos processos de cobrança, serão informados aos cotistas e ao mercado, através da cronologia de ações judiciais.

**09/11/2020 - Fato Relevante** O Fundo concedeu para uma de suas locatárias à flexibilização de determinadas condições comerciais visando a manutenção dos atuais contratos de locação e para preservar o patrimônio dos cotistas. As condições de flexibilizações descritas acima representam um impacto negativo na distribuição de rendimentos do Fundo de, aproximadamente, R\$ 1,58 (um real e cinquenta e oito centavos) por cota, referente a competência de setembro/2020.

### Links Úteis:<sup>i</sup>

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)
- [Cronologia](#)

<sup>i</sup>: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.



## Processos Judiciais

Atualmente, o Fundo move 03 ações revisionais em relação às Lojas de Taguatinga/DF, Brasília/DF e Nilópolis/RJ,

Processo nº **1121631-94.2014.8.26.0100** (loja de Brasília) – Acordo entre as partes homologado em 23/05/2019.

Processo nº **1121521-95.2014.8.26.0100** (loja de Nilópolis) - Protocolo do acordo realizado entre as partes. Aguardando homologação e extinção do feito.

Processo nº **1121506-29.2014.8.26.0100** (loja de Taguatinga) – Acordo entre as partes homologado em 23/05/2019.

O cronograma completo das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

Cronologia

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável

### Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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>

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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.



**btg** pactual