



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Max Retail
(MAXR11)

Informativo Mensal Dezembro 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](#).

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.

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: 14.176,00m²
Loja de Taguatinga: 1.734,00m²
Loja de Manaus: 8.304,38m²
Loja de Vitória: 8.097,61m²
Loja de Belém: 7.688,39m²
Loja de Maceió: 6.873,00m²
Loja de Brasília: 3.618,19m²
Loja de Nilópolis: 3.420,00m²
Cursinho Taguatinga: 6.802,00m²

Cotistas:
2.899

Patrimônio Líquido:
R\$ 132.379.955,46

Valor Patrimonial/Cota:
R\$ 2.234,44

Quantidade de Cotas:
59.245

Tipo Anbima
Renda Gestão Ativa

Nota da Administradora

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.

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

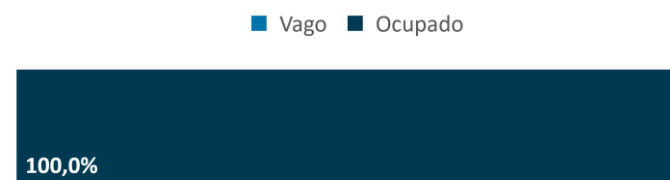


Mês de reajuste em percentual da área

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

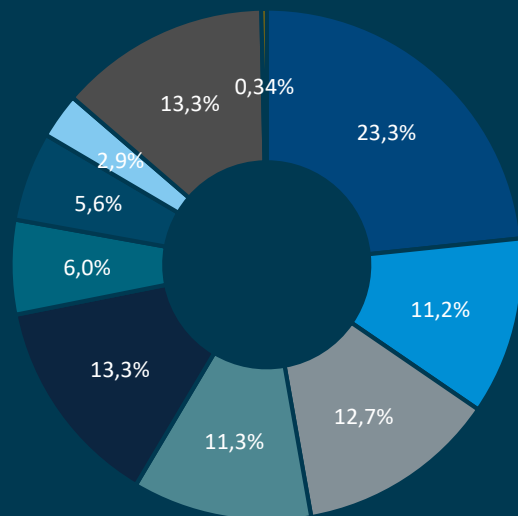
100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Ocupação do Fundo



No final do mês de Novembro/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

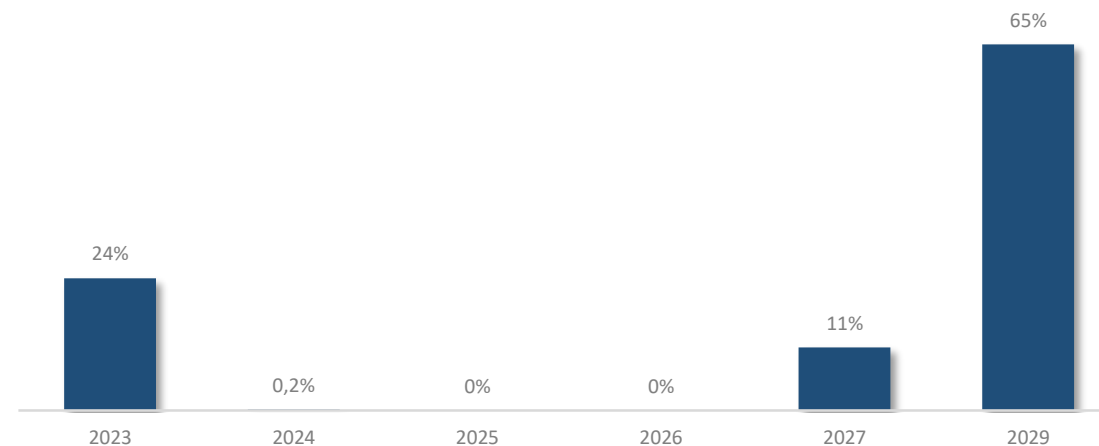
■ Americanas - Nilopolis

■ Americanas - Taguatinga

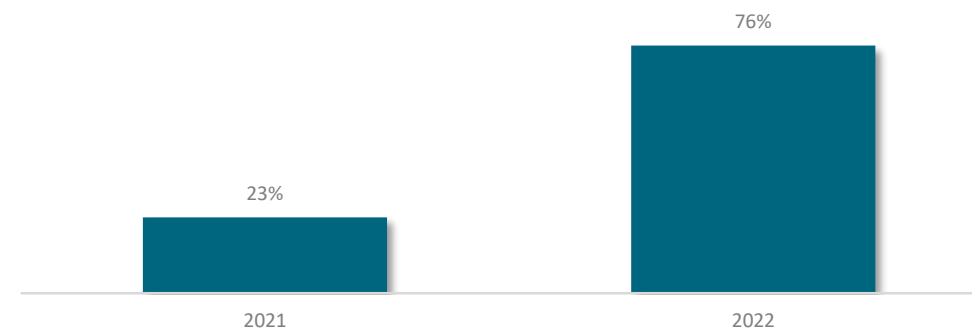
■ TORRA TORRA - Manaus

■ 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



	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20
Propriedades para Investimento	174.452	818.050	389.782	843.894	666.642	854.780
Outros Ativos Financeiros	3.041	2.101	2.470	160	1870	1.515
Despesas Operacionais	-67.235	-94.005	-56.553	-117.823	-69.450	-83.664
Lucro (prejuízo) líquido no período	110.257	726.146	335.700	726.231	599.061	772.631
Ajustes ⁱ	1.163.008	-280.306	592.902	19.549	8.994	-27.939
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	1.273.265	445.840	928.602	682.116	608.055	744.691

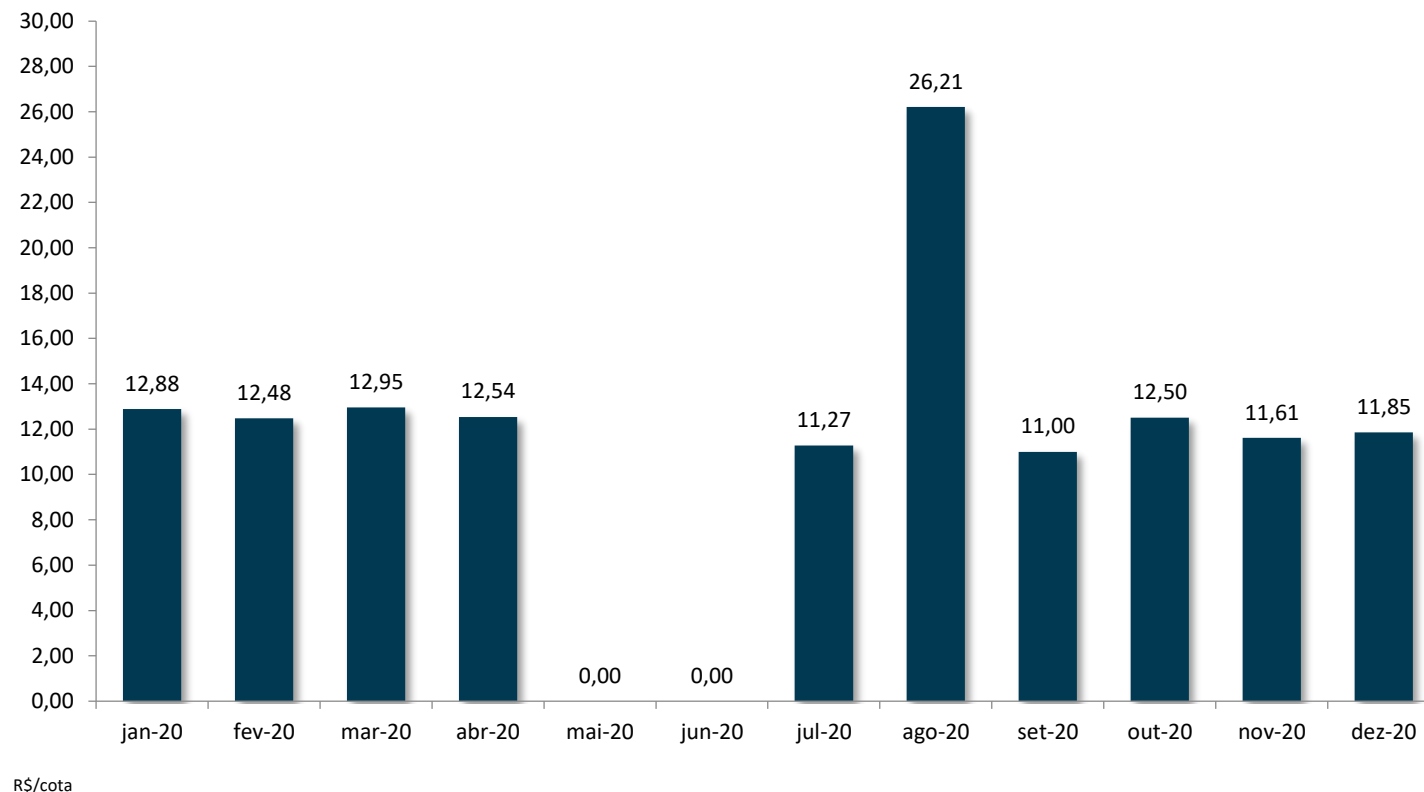
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/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: 07/12/2020**
- **Data de pagamento: 14/12/2020**
- **Rendimento: 11,8511896362562**
- **Mês de referência: out/20**



Mercado Secundário

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

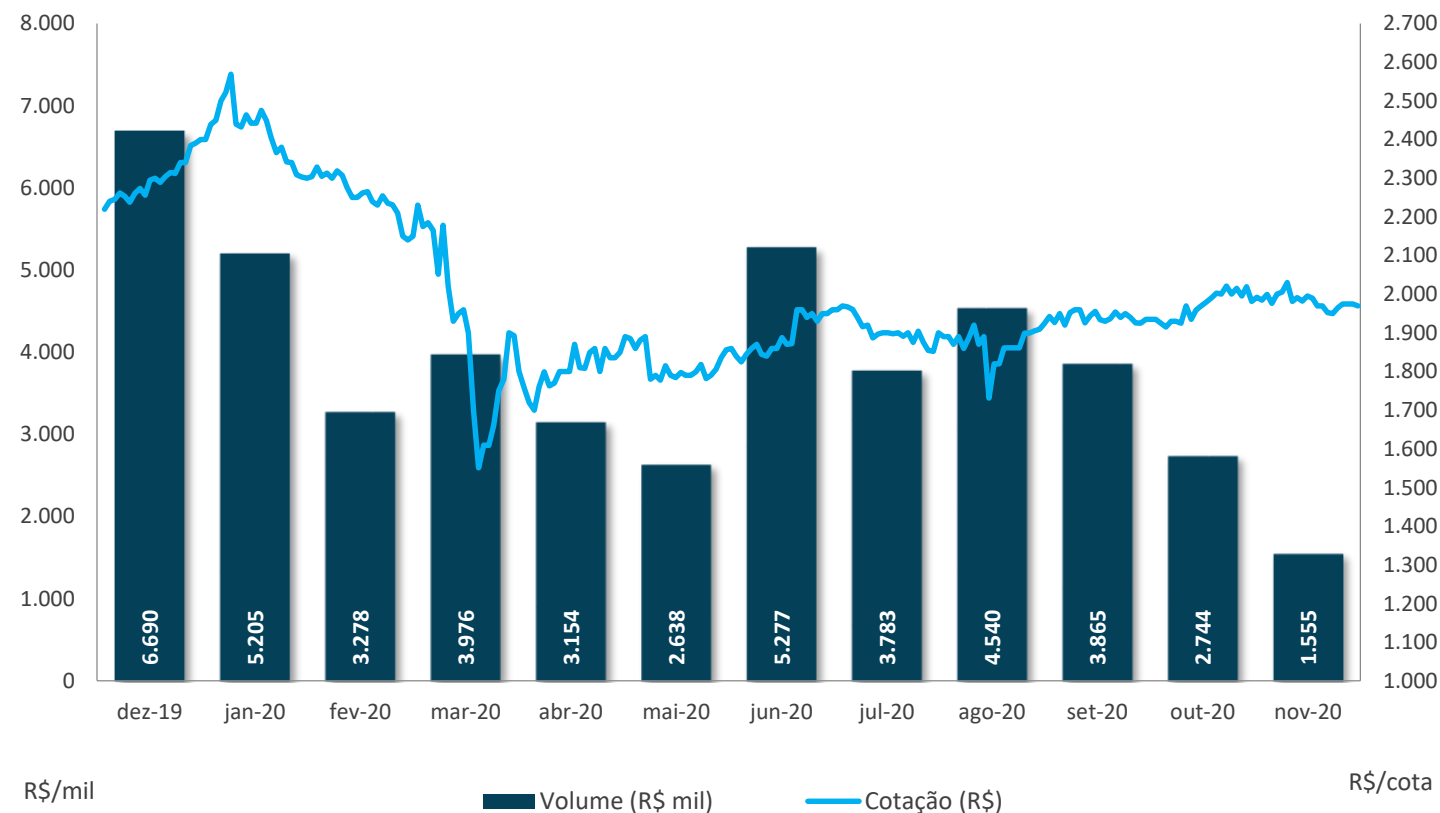
Cotas negociadas: 784

Cotação de fechamento: R\$1.979,68

Volume: R\$1.555.123,44

Mês de referência: nov/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Dezembro 2020

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:ⁱ

- [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.

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.

07/12/2020 - Fato Relevante O Fundo concedeu para uma de suas locatárias a 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\$ 1,59 (um real e cinquenta e nove centavos) por cota, referente a competência de outubro/2020.

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.

Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Conforme informado no Comunicado ao Mercado de 22/01/2021, na qualidade de administradora e escrituradora dos fundos de investimento imobiliários indicados no fundos presentes na [Tabela I](#), vem esclarecer que:

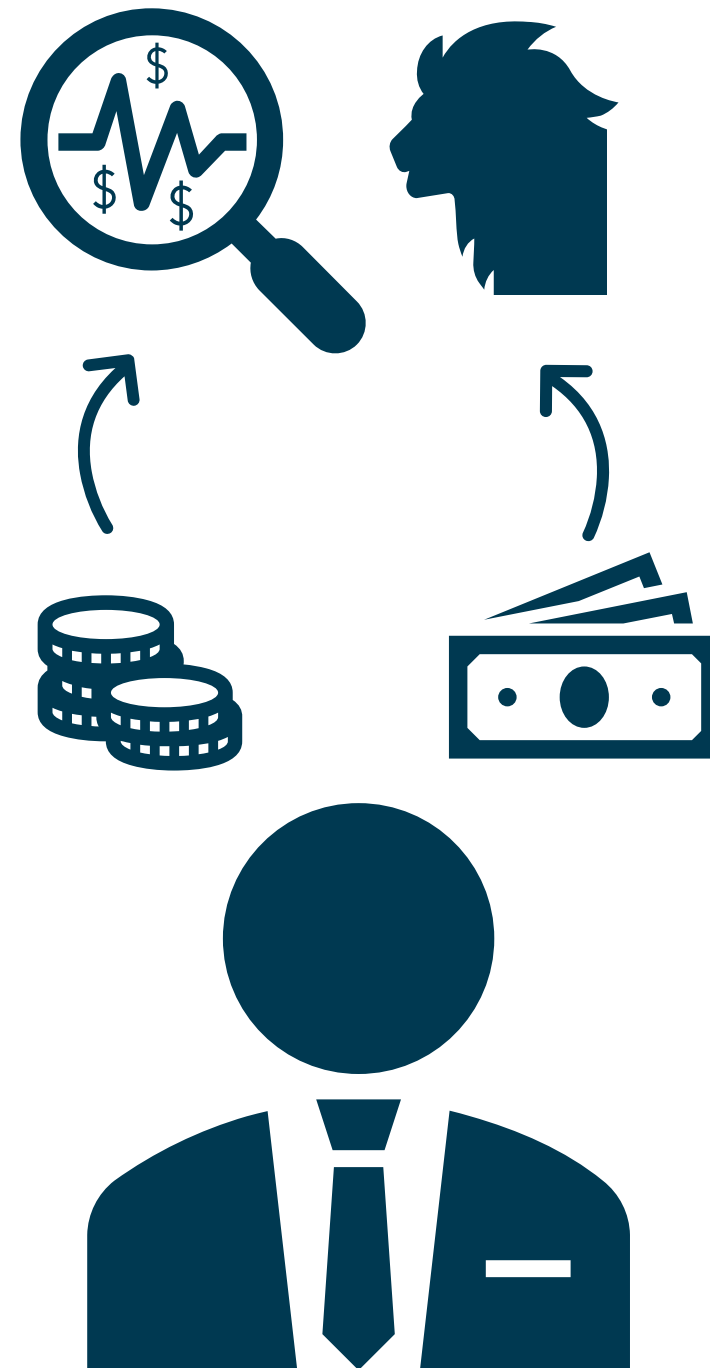
Os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao ano de 2020 serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2021, conforme previsto na Instrução Normativa nº 1215 da Receita Federal, das seguintes formas:

1 Via Física¹: Os Informes serão enviados via correios para o endereço dos cotistas disponibilizados pela B3 e, para os cotistas que não tenham suas cotas nesta depositária central, para o endereço cadastrado junto à Escrituradora.

2ª Via - Digital: As 2ª vias dos Informes serão disponibilizadas através do novo Portal do Investidor, que substituirá o antigo Portal do Cotista. O acesso ao novo Portal do Investidor para os cotistas será feito seguindo o cronograma abaixo:

a. Para os cotistas que já possuíam acesso ao Portal do Cotista: A partir do dia 22 de janeiro de 2021 até o dia 28 de janeiro de 2021 será enviado, para o e-mail previamente cadastrado pelo investidor, uma solicitação de recadastramento de senha para a criação do acesso ao novo Portal do Investidor;

b. Para os cotistas que não possuíam acesso ao Portal do Cotista, mas possuem e-mail cadastrado junto à B3 ou junto à Escrituradora: A partir do dia 01 fevereiro de 2021 será enviado um e-mail de primeiro acesso para o e-mail cadastrado junto as instituições mencionadas.



Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

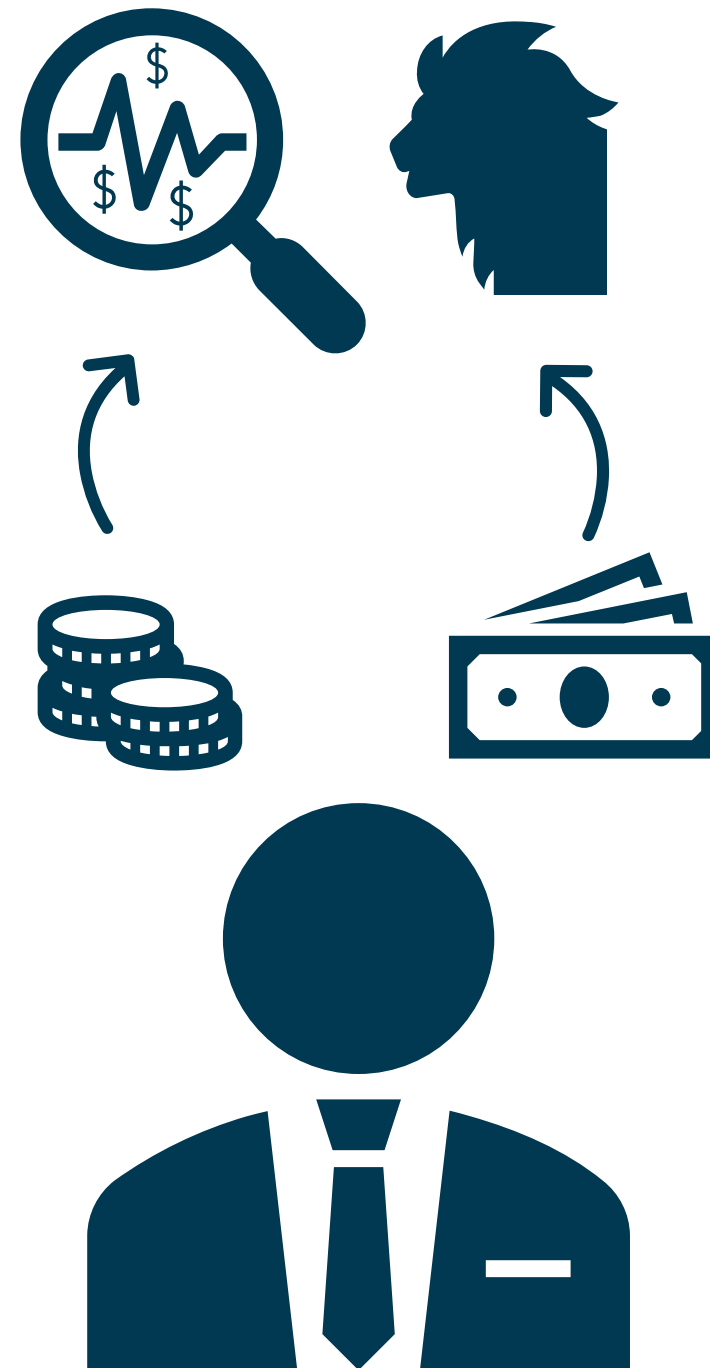
c. Para os cotistas que não se enquadrarem em nenhuma das categorias exibidas nos tópicos “a.” e “b.”: A partir do dia 08 de fevereiro de 2021 será disponibilizado um formulário de solicitação de acesso ao novo Portal do Investidor

3

Por fim, para os Fundos listados no Anexo II deste Comunicado ao Mercado, cujos prestadores de serviço de administração e escrituração foram alterados durante o ano de 2020: os respectivos cotistas deverão receber dois Informes de Rendimentos, relativos ao período anterior e posterior a tal alteração, conforme aplicável à situação do respectivo cotista. Nesses casos, ambos os Informes de Rendimentos recebidos deverão ser utilizados no preenchimento da declaração do Imposto de Renda, pois são complementares. Os cotistas que adquiriram cotas após a transferência ou após o início dos serviços de administração e escrituração pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, deverão receber apenas um Informe de Rendimentos referente ao período de atividade do fundo junto à atual Administradora.

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.

A Via Física será enviada uma única vez, para o endereço dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, aos endereços anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo.



Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Tabela I

Fundos - FII	CNPJ
FII ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA	28.737.771/0001-85
FII ANHANGUERA EDUCACIONAL	11.179.118/0001-45
FII BB PROGRESSIVO	07.000.400/0001-46
FII BLUE CAP	35.652.060/0001-73
FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	14.376.247/0001-11
FII BRLPROP	29.800.650/0001-01
FII BRLPROP II	35.652.278/0001-28
FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	08.924.783/0001-01
FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	29.787.928/0001-40
FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	09.552.812/0001-14
FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	11.026.627/0001-38
FII BTG PACTUAL LOGISTICA	11.839.593/0001-09
FII BTG PACTUAL SHOPPINGS	33.046.142/0001-49
FII CAMPUS FARIA LIMA	11.602.654/0001-01
FII CAPITÂNIA REIT FOF	34.081.611/0001-23
FII CAPITÂNIA SECURITIES II	18.979.895/0001-13
FII CENESP	13.551.286/0001-45
FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES	15.799.397/0001-09
FII CYRELA THERA CORPORATE	13.966.653/0001-71
FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	05.562.312/0001-02
FII EDIFÍCIO GALERIA	15.333.306/0001-37
FII FLORIPA SHOPPING	10.375.382/0001-91
FII FOF INTEGRAL BREI	33.721.517/0001-29
FII GALAPAGOS CRI	38.293.897/0001-61
FII GALAPAGOS FOF	35.652.154/0001-42
FII HOSPITAL DA CRIANÇA	04.066.582/0001-60
FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES	08.014.513/0001-63
FII HOTEL MAXINVEST	08.706.065/0001-69
FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	28.830.325/0001-10
FII MAUA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	23.648.935/0001-84
FII MAX RETAIL	11.274.415/0001-70
FII MAXI RENDA	97.521.225/0001-25
FII MOGNO CRI HIGH GRADE	35.652.204/0001-91

Fundos - FII	CNPJ
FII MOGNO FUNDO DE FUNDOS	29.216.463/0001-77
FII MOGNO HOTEIS	34.197.776/0001-65
FII MOGNO REAL ESTATE IMPACT DEVELOPMENT	36.642.099/0001-72
FII MORE	34.197.727/0001-22
FII MULTI SHOPPINGS	22.459.737/0001-00
FII NCH BRASIL RECEBIVEIS IMOB	18.085.673/0001-57
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	10.869.155/0001-12
FII PATEO BANDEIRANTES	14.788.492/0001-36
FII QUASAR AGRO	32.754.734/0001-52
FII RB CAPITAL LOGÍSTICO	35.652.227/0001-04
FII RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE	27.529.279/0001-51
FII RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO	30.166.700/0001-11
FII RBR DESENVOLVIMENTO	26.314.437/0001-93
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	29.467.977/0001-03
FII RBR SPECIAL OPPORTUNITIES	35.652.174/0001-13
FII RIZA AKIN	36.642.169/0001-92
FII RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	28.267.696/0001-36
FII SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS	21.500.500/0001-62
FII SHOPPING JARDIM SUL	14.879.856/0001-93
FII Shopping Parque D Pedro	07.224.019/0001-60
FII TB OFFICE	17.365.105/0001-47
FII TORRE ALMIRANTE	07.122.725/0001-00
FII TORRE NORTE	04.722.883/0001-02
FII TRANSINC	17.007.443/0001-07
FII TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS	15.006.267/0001-63
FII V2 PROPERTIES	33.045.581/0001-37
FII VALORA CRI	34.197.811/0001-46
FII VALORA RE III	29.852.732/0001-91
FII VBI FL	13.022.993/0001-44
FII VBI LOGÍSTICO	30.629.603/0001-18
FII VBI PRIME PROPERTIES	35.652.102/0001-76
FII XP MALLS	28.757.546/0001-00

Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Tabela I

Fundos - FIP	CNPJ
FIP BKO	20.173.064/0001-00
FIP DIVIDENDOS	35.640.741/0001-11
FIP KNOX DEBT	36.642.570/0001-22
FIP PERFIN APOLLO	34.218.291/0001-00
FIP PRISMA PROTON ENERGIA	35.640.942/0001-19
FIP VINCI	33.601.138/0001-03

Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Tabela II

Fundo	CNPJ	Ticker	Ocorrência
FII TRANSINC	17.007.443/0001-07	TSNC11	Fundo transferido do BANCO FINAXIS S.A., para a administração e escrituração do BTG Pactual em 29 de junho de 2020.
FII RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	28.267.696/0001-36	ARCT11	Antigo FII YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD, transferido da VÓRTX DTVM, para a administração e escrituração do BTG Pactual em 01 de julho de 2020.
FII SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS	21.500.500/0001-62	IRBL11	Antigo FII IRB Internacional transferido da VOTORANTIM AM DTVM, para a administração e escrituração do BTG Pactual em 29 de junho de 2020.
FII CAPITÂNIA REIT FOF	34.081.611/0001-23	CPFF11	Fundo transferido da VÓRTX DTVM, para a administração e escrituração do BTG Pactual em 15 de setembro de 2020.

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.



