



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Max Retail
(MAXR11)

Informativo Mensal Setembro 2022

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.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

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: 10.532,00m²
Loja de Taguatinga: 8.799,00m²
Loja de Manaus: 8.305,00m²
Loja de Vitória: 8.080,00m²
Loja de Belém: 8.741,00m²
Loja de Maceió: 7.244,00m²
Loja de Brasília: 3.618,19m²
Loja de Nilópolis: 3.375,00m²
Cursinho Taguatinga: 1.662,00 m²

Cotistas:
4.250

Patrimônio Líquido:
R\$ 135.305.467,68

Valor Patrimonial/Cota:
R\$ 120,201543

Quantidade de Cotas:
1.125.655,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Ativa

Nota da Administradora



A Administradora informa que o ano de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor de varejo, dado que as solicitações de desconto, rescisões e inadimplência têm diminuído. Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo de resolver, através de negociações comerciais, a(s) inadimplência(s) pontual(ais) responsáveis pelo(s) impacto(s) nas últimas distribuições, e evitando possíveis vacâncias.

Portanto, conforme Fato Relevante datado de [28/07/2022](#), a Administradora divulgou que a locatária que constava inadimplente parcialmente desde a competência de Janeiro de 2022 efetuou o pagamento parcial da dívida, conforme acordado entre as partes, de R\$ 135.345,42, o que representa um impacto positivo, aproximadamente, de R\$ 0,12 (doze centavos) por cota já considerando a parcela parcial inadimplente do aluguel mensal da competência de Junho de 2022, que será distribuído ao longo do semestre conforme regulamentação aplicável a contar da distribuição de Setembro de 2022 referente ao mês de Julho de 2022, dado que o pagamento ocorreu em 28/07/2022.

Em tempo, a distribuição de rendimento da competência de Agosto/22, divulgada em 07/10/2022, foi impactada negativamente por conta do espaço vago já mencionado anteriormente – responsável pelo percentual de vacância do Fundo – no qual foi desocupado em 2021 através de uma Ação de Despejo. O impacto ocorreu por conta do pagamento do valor de IPTU de 2022, responsável pelo impacto negativo de R\$ 0,02 por cota aproximadamente, o que provavelmente perdurará até o final do ano de 2022. Ainda, a Administradora informa que está tomado as medidas judiciais cabíveis para reverter o valor inadimplente na Ação de Execução, conforme [Cronologia Judicial](#).

A perspectiva da Administradora é que fará todos os esforços possíveis, em conjunto com a consultora do Fundo, para locar a metragem desocupada, bem como fazer jus a uma possível receita referente aos espaço(s) comercial(ais) concedido(s) a uma das locatárias como “comodato” através de estudo(s) e visita(s) nesses imóveis, que estão sendo realizadas pela consultora.

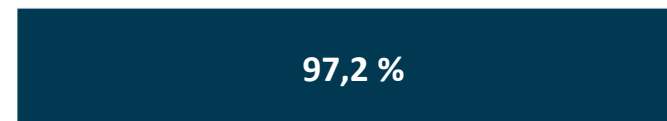
Mês de reajuste em percentual da área

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

A carteira é reajustada pelo IPCA e pelo IGPM. Sendo 17,4% pelo IPCA e 83,60% pelo IGPM.

Ocupação do Fundo

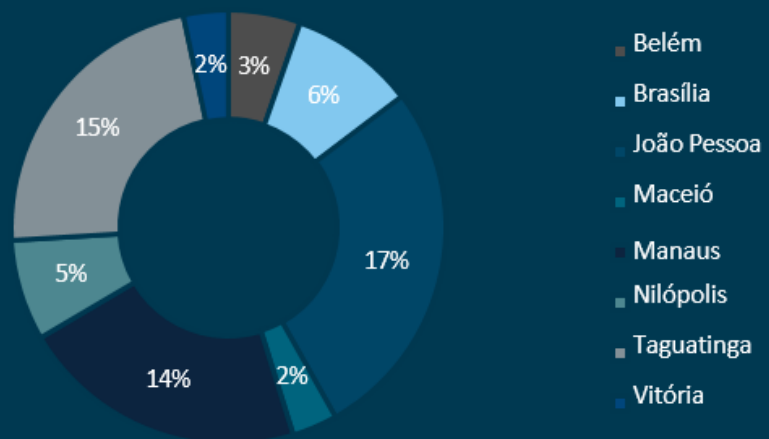
■ Vago ■ Ocupado



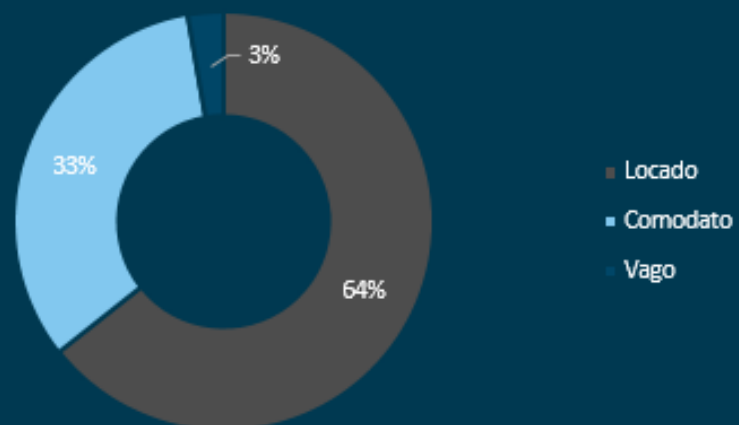
Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo foi de 97,2%.

Quadro de Ocupação

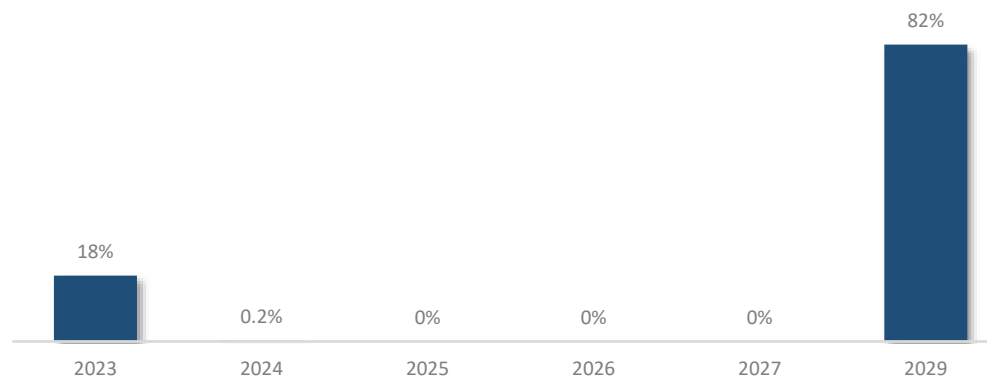
Ocupação Por Região



Taxa de Ocupação



Vencimento dos Contratos em percentual de área



Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Carta Consultoria - SoulMalls

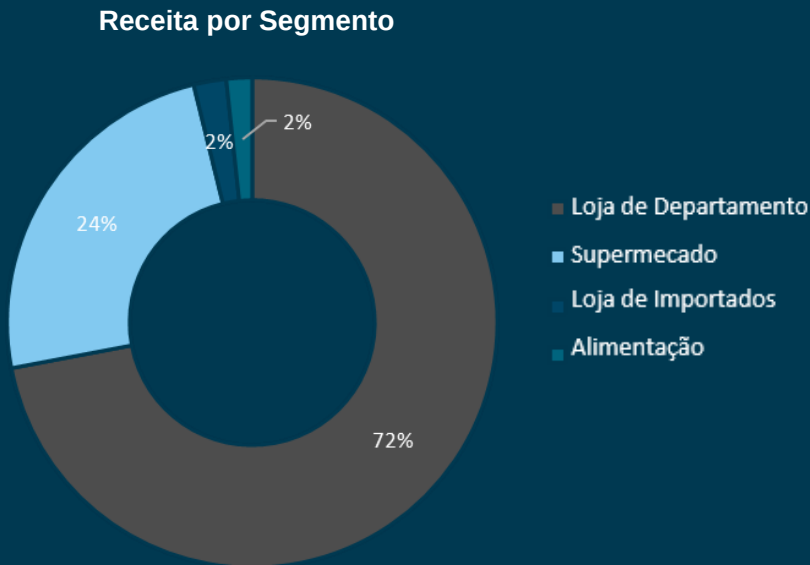
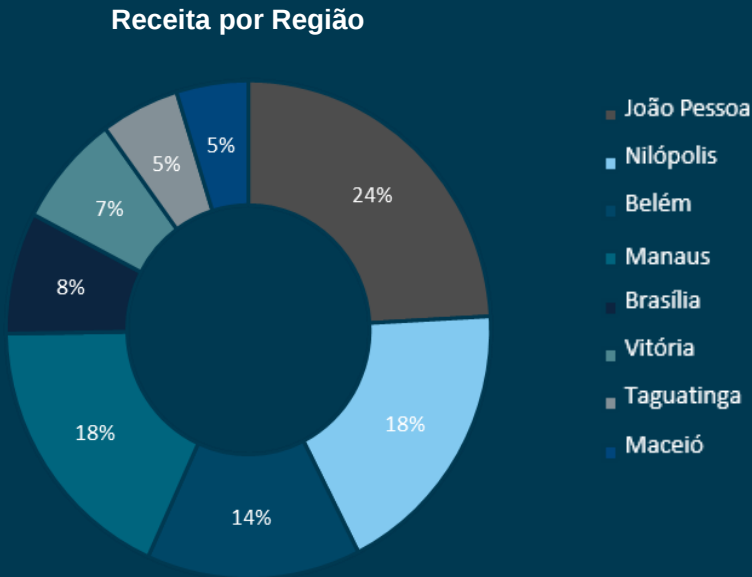
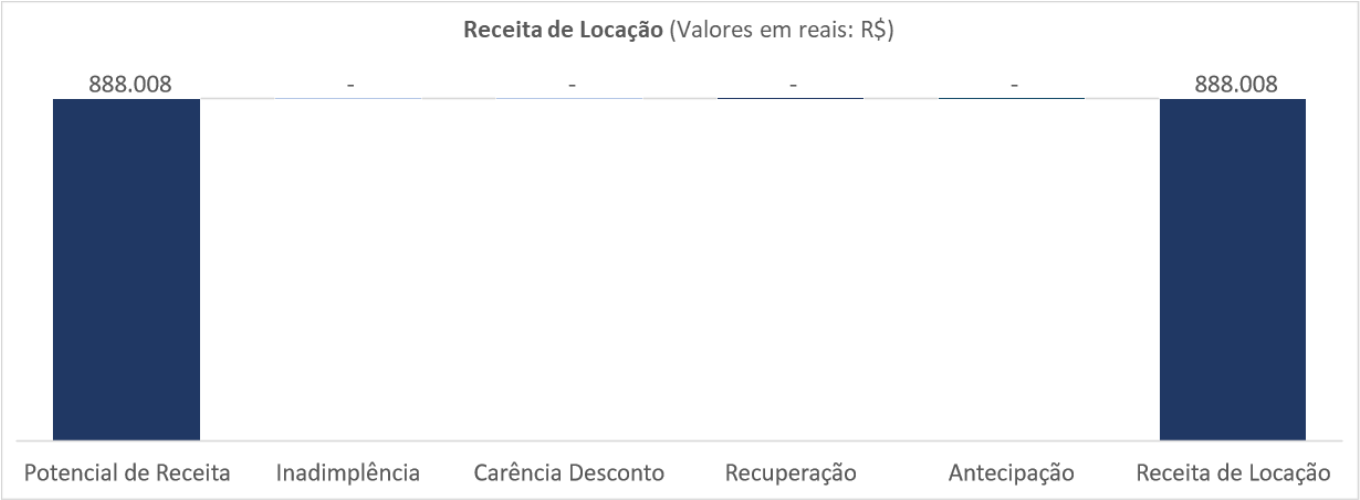


Gráfico referente ao Fechamento Contábil de agosto/2022



Vale ressaltar que no mês de agosto não houve inadimplência, assim como desconto, recuperação ou antecipações.

Fotos Bompreço



Fotos Lojas Americanas – Taguatinga



Fotos Lojas Americanas - Belém



Fotos Lojas Americanas- Maceió



Fotos Lojas Americanas- Vitória



Fotos da RW Lanchonete



Demonstração de Resultados



	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Propriedades para Investimento	759.925i	885.129	892.766	598.341	864.338
Outros Ativos Financeiros	8.289	-66.568	88.744	12.199	15.451
Despesas Operacionais	-71.135	-70.714	-71.456	-69.728	-69.067
Lucro (prejuízo) líquido no período	697.045	743.915	910.054	540.812	810.722
Ajustes ⁱ	-108.391	-49.515	-576.175	921.226	-73.031
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	590.340	687.654	333.879	1.462.038	737.692

i Ajustes referentes as despesas operacionais

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

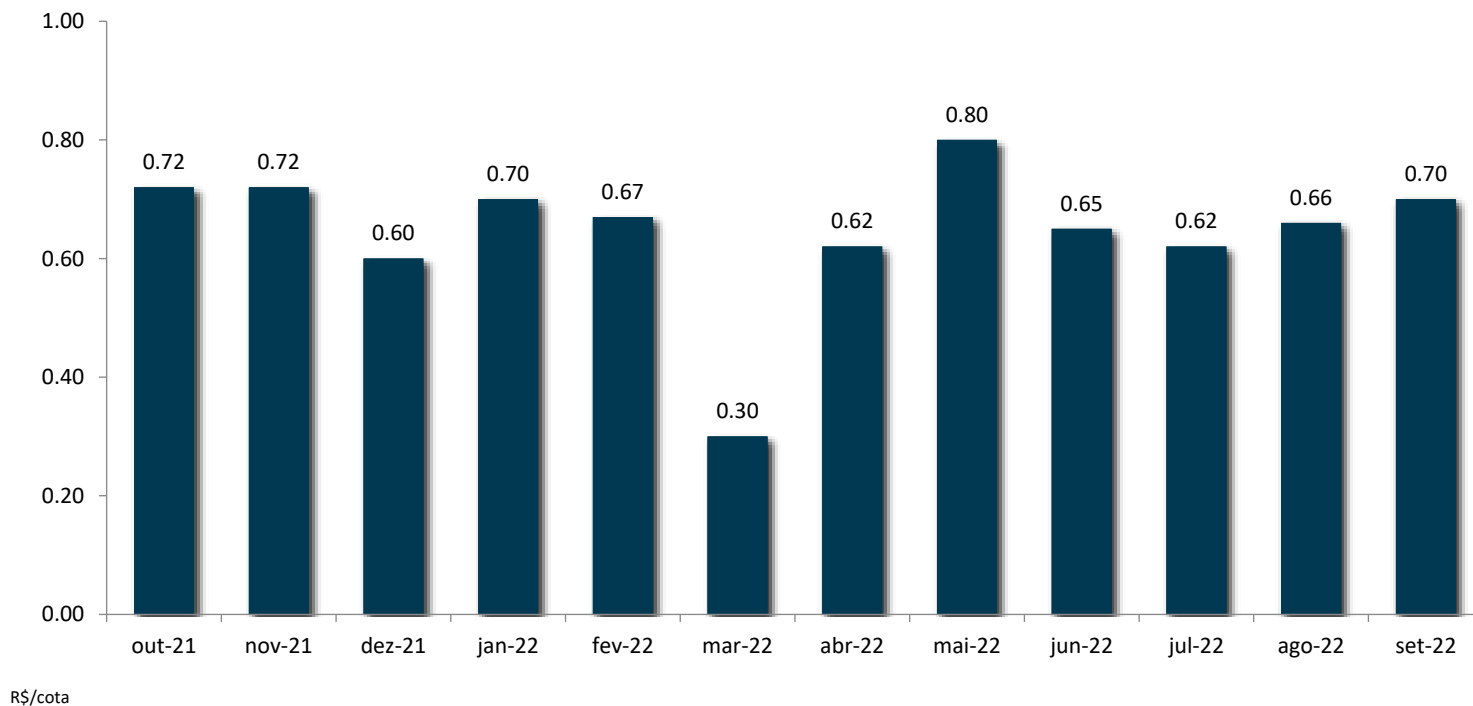
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306398/MAX_RETAIL_FII

Informativo Mensal Setembro 2022

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: 08/09/2022**
- **Data de pagamento: 15/09/2022**
- **Rendimento: 0.7**
- **Mês de competência: Jul/22**
- **Mês de pagamento: Set/22**



Nota: A distribuição divulgada em 05/08/2022, referente a competência de Junho de 2022, não foi impactada pela inadimplência da locatária que esteve inadimplente desde Janeiro de 2022, dado que houve um acordo comercial entre as partes e – portanto – a locatária não está mais inadimplente parcialmente. O valor pago referente a inadimplência parcial da locatária em questão devida desde a competência de Janeiro de 2022 até Junho de 2022 será distribuído ao longo do semestre conforme regulamentação aplicável a contar da distribuição de Setembro de 2022, conforme já divulgado em 08/09/2022, referente ao mês de Julho de 2022, dado que o pagamento ocorreu em 28/07/2022, conforme já informado.

Informativo Mensal Setembro 2022

Em tempo, a distribuição referente a competência de Agosto/2022 divulgada em 07/10/2022 foi impactada negativamente R\$ 0,02 e deve permanecer até o final do ano da mesma forma, conforme divulgado na Nota da Administradora.

Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 31.943

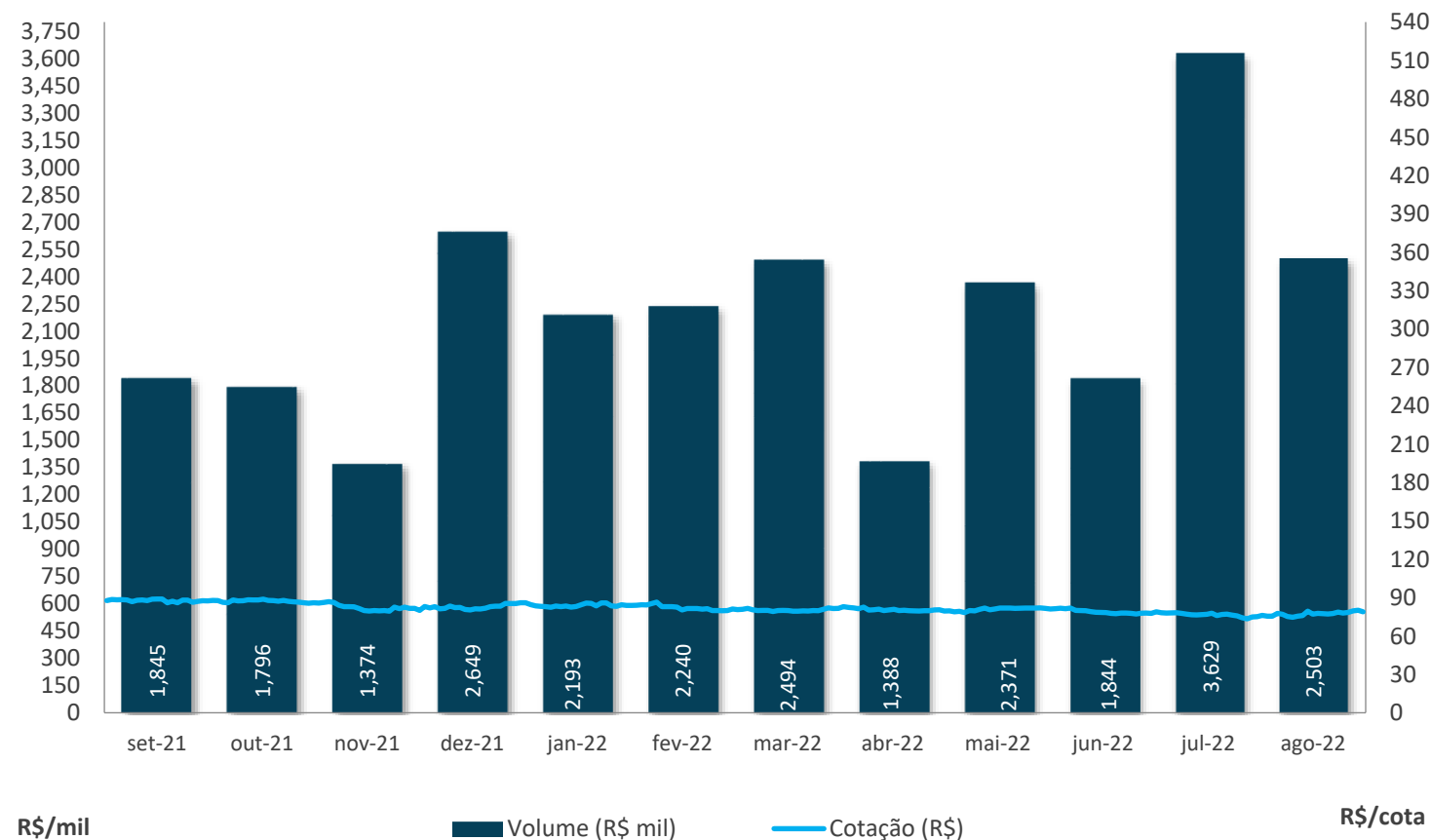
Cotação de fechamento: R\$86,97

Volume: R\$2.503.412,86

Mês de referência: Ago/22

Obs: Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, divulgada [26/04/2021](#) tivemos a aprovação do desdobramento da totalidade das Cotas("Split"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 23/04/2021.

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2022

Updates



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.

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.

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.

Updates



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%.

10/05/2021 – Fato Relevante considerando o impacto conjunto da inadimplência, adimplência e acordos conforme elencado, a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por cota.

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.



