

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII MAX RETAIL

Março 2023



SUMÁRIO

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

Informe de Rendimentos 2022

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2022 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, até o dia 28 de fevereiro de 2023, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#) e no [tutorial em vídeo](#).

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.ⁱ

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: 10.532,00m²; 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

4.203

Patrimônio Líquido

R\$ 139.214.660,42

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 123,674359

Quantidade de Cotas

1.125.655

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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.

NOTA DA ADMINISTRADORA

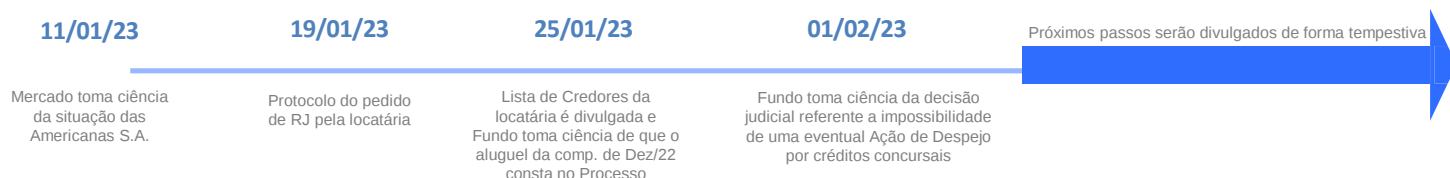
A Administradora informa que, conforme Fato Relevante datado de [25/01/2023](#), tomou ciência de que o aluguel devido pela Locatária **AMERICANAS S.A.**, companhia aberta inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 00.776.574/0006-60, no valor de R\$ 514.179,37, referente a competência do mês de dezembro/2022, com vencimento em janeiro/2023, está sendo tratado como crédito concursal, ou seja, como um crédito existente no dia do protocolo do pedido de recuperação judicial e sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial (processo nº. 0803087-20.2023.8.19.0001 – “RJ” ou “Processo”) da Locatária. Portanto, a Distribuição de Rendimentos divulgada na data de 07/02/2023, referente a competência de Dezembro/2022, foi impactada em aproximadamente R\$ 0,44/cota, ou seja, 100% de inadimplência do aluguel da referida competência.

Além do que fora mencionado acima e, conforme Fatos Relevantes datados de [15/02/2023](#) e [11/04/2023](#), a Administradora informou que a mesma Locatária supracitada não efetuou o pagamento integral dos aluguéis devidos referentes as competências de janeiro/2023 e fevereiro/2023:

- Com relação a competência de janeiro/2023, a Administradora está aguardando o parecer final do judiciário com relação ao início da RJ para tomar ciência do valor real da inadimplência da referida competência e tomar as medidas cabíveis para fazer jus ao mesmo, dado que todo o valor inadimplido durante o período da RJ seria crédito concursal, ou seja, seria tratado da mesma forma que o da competência de dezembro/2022. Até o presente momento, a locatária estaria inadimplente em 47,57% do aluguel da referida competência.
- Já com relação a competência de fevereiro/2023, o Fundo deixou de receber a diferença entre o valor do aluguel no qual incidiu o índice de reajuste em janeiro/2023, que elevou o aluguel mensal da Locatária para R\$ 601.104,00, ou seja, uma diferença de R\$ 86.925,00, perfazendo uma inadimplência mensal de 14,46%, que já está sendo cobrada de forma extrajudicial pela Administradora e pela Consultora.

Vale ressaltar que o Fundo contratou um escritório de advocacia para representar o mesmo na RJ e responder ao Edital, que já fora respondido, porém que há um prazo de retorno por parte do AJ meados de 30.05. Após esse prazo, o Fundo tomará ciência do valor total inadimplente – conforme fora supracitado - e fará jus ao mesmo.

Abaixo, para ciência dos cotistas e do mercado em geral, segue cronologia dos acontecimentos:



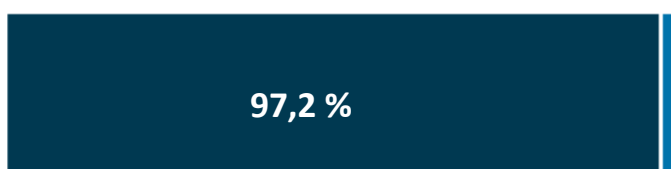
Por fim, a Administradora informa que informará o mercado e os cotistas acerca dos próximos desdobramentos.

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%

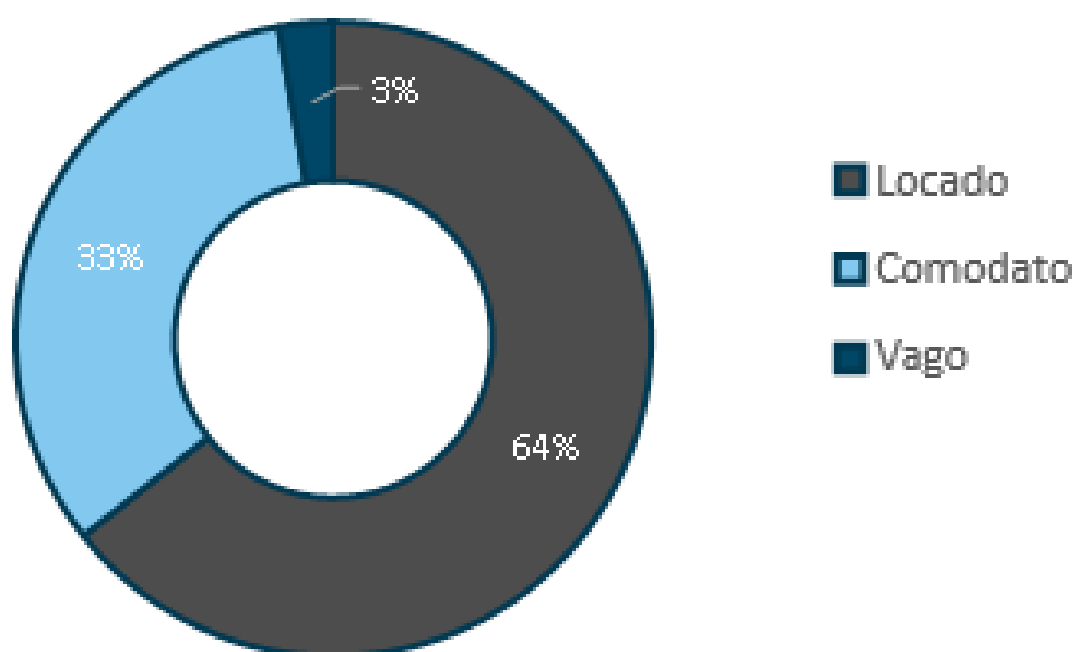
Ocupação do Fundo

■ Vago ■ Ocupado

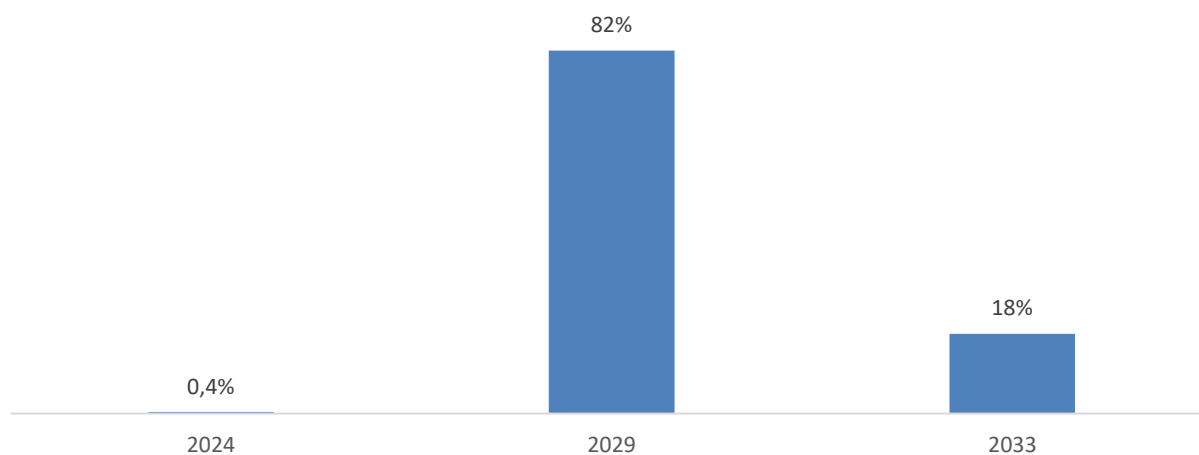


Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 97,2%.

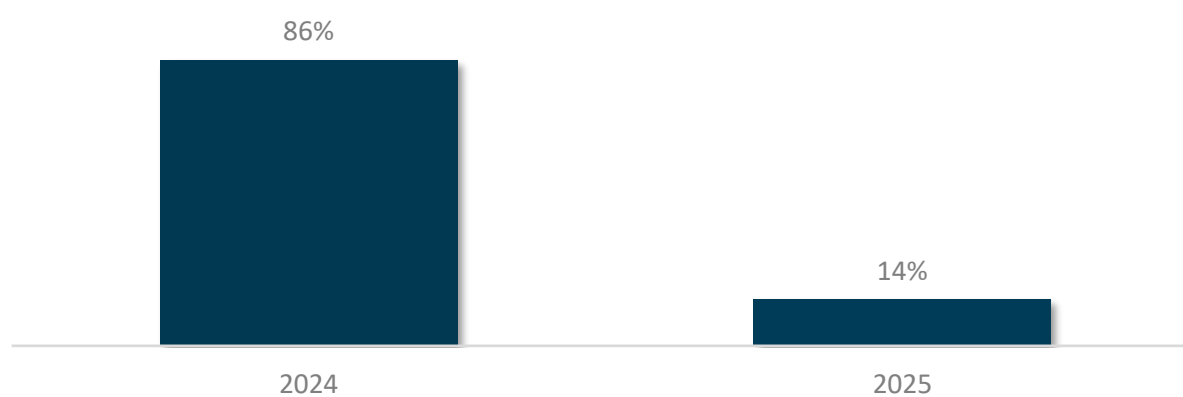
Taxa de Ocupação



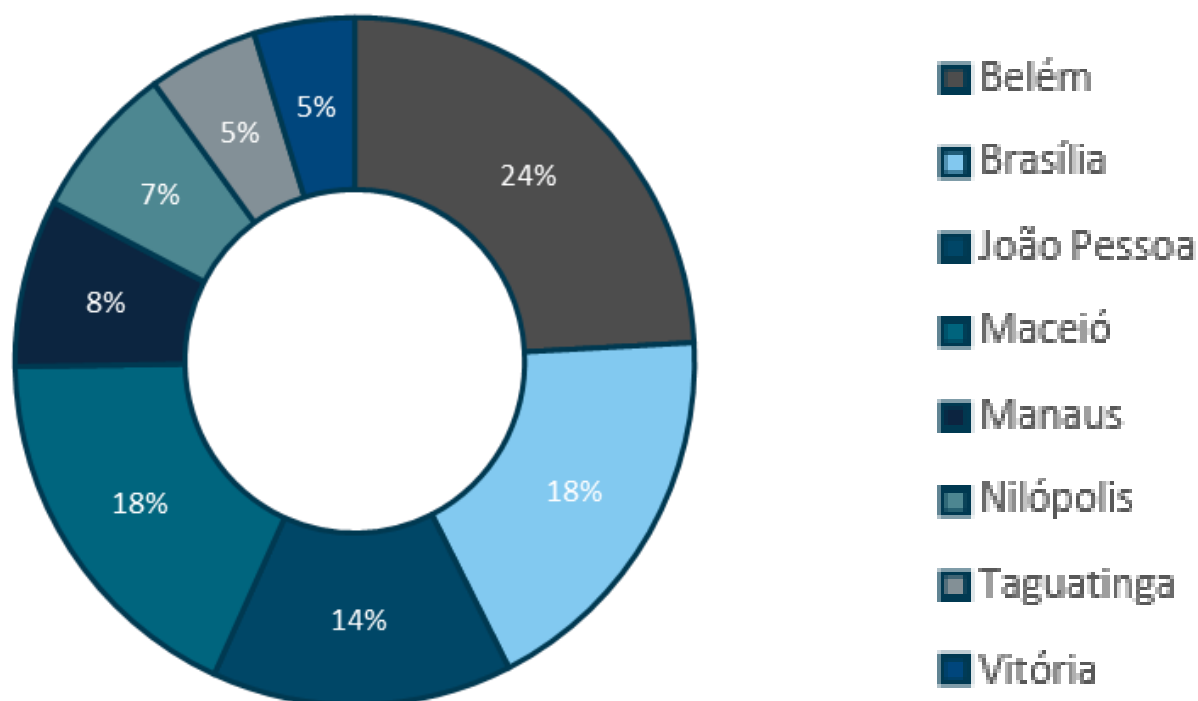
Vencimento dos Contratos em percentual de área



Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Receita por Região (considerando a última competência)



Receita por Segmento (considerando a última competência)

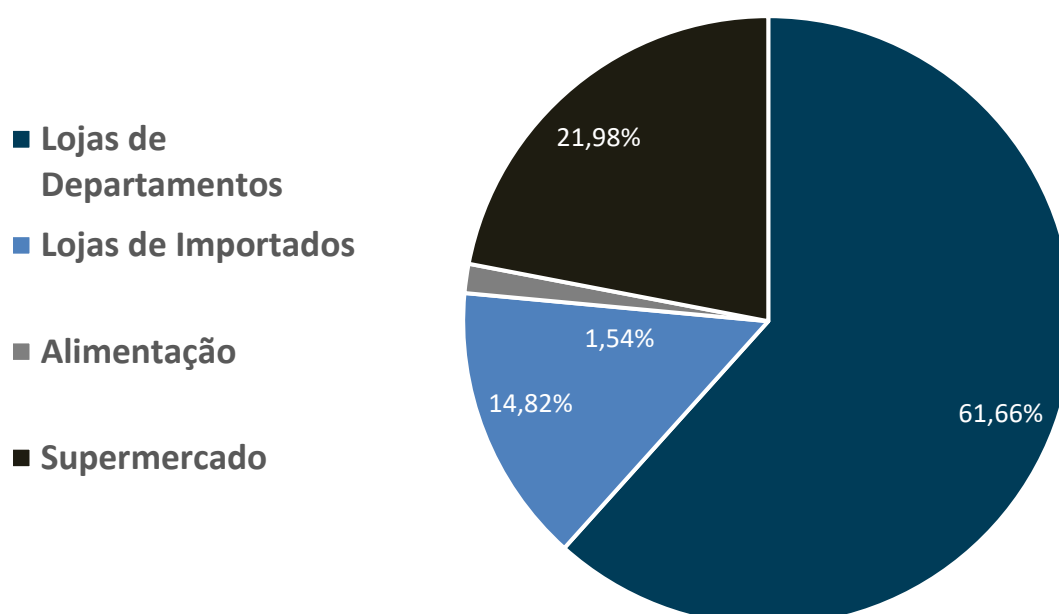


Gráfico referente ao fechamento contábil de *Janeiro/2023*¹



¹A Inadimplência parcial acima é referente ao pagamento das Lojas Americanas, conforme Fato Relevante divulgado em [15/02/2023](#), que está sendo discutida se será tratada como crédito concursal, em conjunto com o aluguel da competência de dezembro/2022, ou não, conforme divulgado no Fato Relevante de [25/01/2023](#).

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Bompreço

Endereço: Parque Solón de Lucena, 563. Centro. João Pessoa / PB



Dados do imóvel: 4 Pavimentos: Térreo + 3 Pvtos tipo
Área construída: 13.474,60m²



Por conta da aquisição do Supermercado Bom Preço pelo grupo Carrefour, a Administradora autorizou a troca da bandeira e a obra de adaptação, que deverá iniciar em 2023, e renovou o contrato de locação do mesmo por mais 10 anos a contar de 2023.

Lojas Americanas - Taguatinga

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



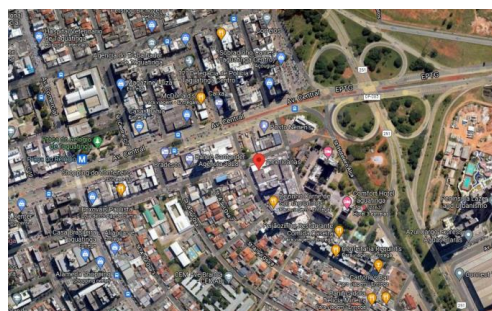
Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: SS + Térreo + 3 Pvtos + Ático

Área Construída: 4.325m²

Área Vaga construída: 4.026m²

Entorno:



Lojas Americanas - Belém

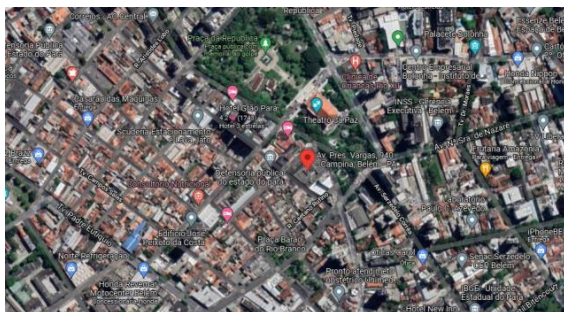
Endereço: Avenida Presidente Vargas, 940. Centro. Belém / PA.

Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: SS + Térreo + 3 Pvtos + Ático

Área Construída: 8.780,88m²

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: 3.618,19m²

Entorno:



Lojas Americanas - Nilópolis

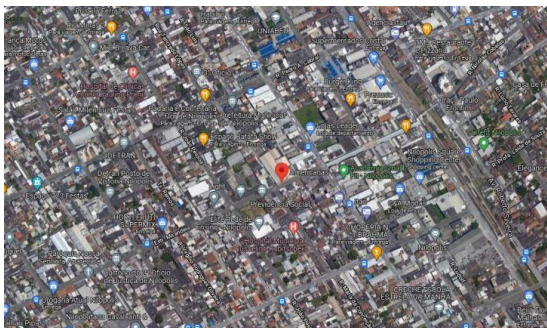
Endereço: Estrada Mirandela, 318. Centro. Nilópolis, RJ.

Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: Térreo + 4 Pvtos + Ático

Área Construída: 3.394,32m²

Entorno:



Lojas Americanas - Maceió

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

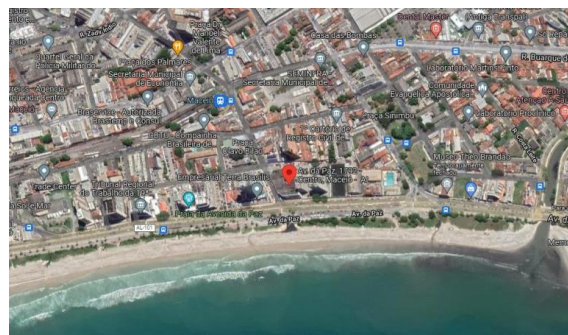


Dados do Imóvel:

4 Pavimentos: Térreo + Mezanino + 2 Pvtos + Ático

Área Construída: 6.873,00m²

Entorno:



Lojas Americanas - Vitória

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

Dados do Imóvel:
3 Pavimentos: Térreo + 2 Pvtos + Ático
Área Construída: 8.097,61m²

Entorno:



Lojas Maceió

Avenida Eduardo Ribeiro, 442. Centro. Manaus / AM

MAGAZINE TORRA TORRA



Dados do Imóvel:

Trata-se de um prédio comercial, atualmente encontra-se ocupado pela Magazine Torra Torra, Wang e Zheng LTDA e P. Chen. O imóvel é composto por 5 pavimentos (subsolo, térreo, mezanino e 3 pavimentos superiores).

Área Construída: 8.097,59m²

HONG KONG (WANG & ZHENG)

Dados do Imóvel:
Área Construída: 139,84m²



DELICAT (P CHEN)



Dados do Imóvel:

Área Construída: 97,72m²

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

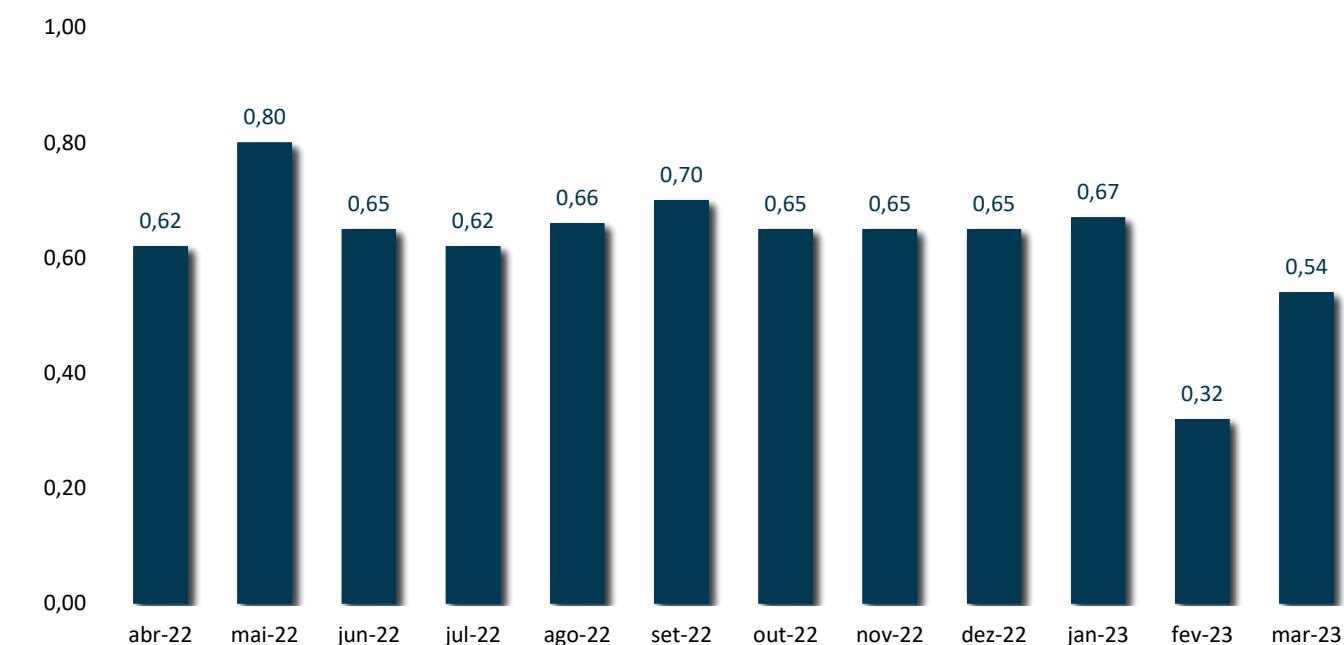
	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Feb/23
Propriedades para Investimento	838.310	864.338	4.187.399	963.675	888.016
Outros Ativos Financeiros	13.779	14.623	16.442	14.524	11.784
Despesas Operacionais	-71.078	-89.113	-87.878	-74.271	-89.608
Lucro (prejuízo) líquido no período	781.011	789.848	4.115.964	903.929	810.192
Ajustesi	57.420	-21.146	-3.266.245	-479.042	-192.125
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	838.432	768.702	849.719	424.887	618.067

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

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:** 07/03/2023
- **Data de pagamento:** 14/03/2023
- **Rendimento:** 0.54307566
- **Mês de competência:** Jan/23
- **Mês de pagamento:** Mar/23



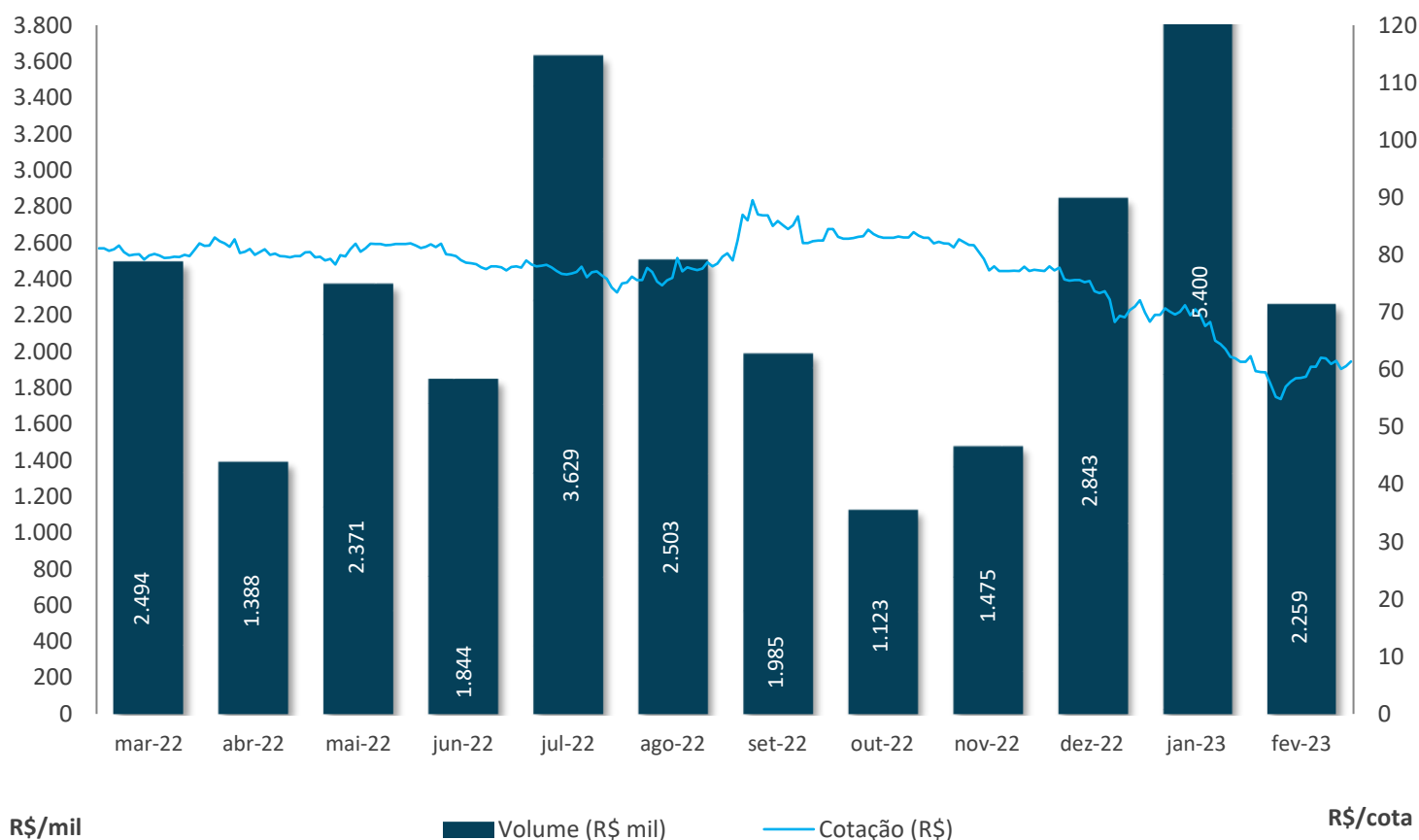
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 39.505
- **Cotação de fechamento:** R\$61,57
- **Volume:** R\$2.258.508,67
- **Mês de referência:** FEV/23

Fonte: Economática



UPDATES

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.

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

UPDATES

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%.

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 - 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.fundoslistados@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.

