



FII MAX RETAIL

CNPJ nº 11.274.415/0001-70 - Código de Negociação: MAXR11
("Fundo")

FATO RELEVANTE

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM., inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") na qualidade de administradora do Fundo, vem, pelo presente, informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante de 03/05/2024 e 06/06/2024, que recebeu as propostas de compra dos ativos que compõe o portfólio do Fundo, conforme detalhado abaixo:

1. **Anexo I:** Proposta enviada pela empresa **PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.201.569/0001-05 ("PRIMAZ"), na qualidade de intermediadora de um proponente pessoa física, para aquisição da totalidade do Imóvel localizado em Nilópolis, pelo valor líquido de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
2. **Anexo II:** Proposta enviada pela empresa **JAFFA GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.972.515/0001-14 ("JAFFA"), para aquisição da totalidade do Imóvel localizado em Nilópolis, pelo valor de R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais), através de uma permuta com um Imóvel de propriedade da JAFFA, localizado na Rua Jardim Botânico, 134 (casa 3), 146 e 152, e locado ao Grupo Fleury, no valor de R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais). Ou seja, o Fundo efetuará um pagamento no valor líquido de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) à título de torna.
3. **Anexo III:** Proposta atualizada enviada pela empresa **MULTI PONTO SERVICOS COMERCIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.463.725/0001-84 ("MULTIPONTO"), na qualidade de intermediadora de proponente pessoa jurídica, para aquisição da totalidade de 02 Imóveis do Fundo, conforme abaixo:
 - a. Aquisição da totalidade do Imóvel localizado em Nilópolis no valor líquido de R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) a ser pago à vista ao Fundo, em conjunto com a aquisição do Imóvel localizado em Maceió no valor líquido de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), à ser efetuado em 7 (sete) parcelas iguais ao Fundo, totalizando R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais); **OU**
 - b. Aquisição da totalidade do Imóvel localizado em Nilópolis, no valor líquido de R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) à vista a ser pago ao Fundo; **OU**
 - c. Aquisição da totalidade do Imóvel localizado em Maceió no valor líquido de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil de reais) à ser efetuado em 12 (doze) parcelas iguais ao Fundo.

Portanto, no intuito de dar maior visibilidade às propostas de aquisição dos imóveis do Fundo, a Administradora disponibiliza aos cotistas, de forma consolidada, através de anexos ("Anexo I", "Anexo II" e "Anexo III") a este Fato Relevante, as propostas em sua integralidade.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.



ANEXO I

(Espaço deixado propositalmente em branco, todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte)



Belo Horizonte, MG, 17 de maio de 2024.

PRINBO/065/24

**AO BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
GESTOR DO FUNDO FII MAX RETAIL – MAXR11
A/C.: SR. RODRIGO FERRARI**

**ASSUNTO: PROPOSTA NÃO VINCULANTE DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL
LOCADO PARA AS LOJAS AMERICANAS, SITUADO NA ESTRADA DE
MIRANDELA, Nº 290, NILÓPOLIS, RJ.**

1) QUEM SOMOS

A **PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, (“Primaz”) é uma empresa de intermediação e gestão de grandes ativos imobiliários, dedicada ao segmento *Large Corporate*, onde oferece um serviço de assessoria na compra e venda de grandes propriedades, como *Shopping Centers*, Torres Corporativas, Galpões Logísticos e Industriais.

Ainda no seguimento *Real Estate* corporativo, a Primaz Corporate também oferece serviços de administração, gestão e intermediação de locações de grandes ativos imobiliários.

A equipe da Primaz Corporate é composta por executivos com grande experiência no mercado imobiliário, atuando nesse segmento há mais de 20 anos, com participação de destaque nas maiores transações imobiliárias do país.

2) OBJETO

O objeto desta Proposta Não Vinculante é a realização de potencial transação para a aquisição do Imóvel locado para as lojas Americanas, situado na Estrada da Mirandela, nº 290, Nilópolis, RJ (“Imóvel”)

3) PREMISSAS

Para que a operação possa ser concluída com sucesso, o Proponente Comprador considerou a seguinte premissa (não se limitando):

- Área do Terreno: 3.394 m².

4) PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O Proponente Comprador deseja enviar uma proposta de compra do Imóvel no valor de **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**, a ser quitado no ato de assinatura do instrumento irrevogável e irretroatável de compra e venda do Imóvel

5) AUDITORIA

Será necessária a realização de auditoria jurídica, contábil/fiscal e de engenharia, a fim de serem verificadas as premissas da aquisição por parte do Proponente Comprador.



6) PROPONENTE COMPRADOR

Desde já, identifica-se como Proponente Comprador o Sr. Marco Aurélio de Abreu, inscrito no o CPF/MF sob o nº 074.800.527-74, sendo sua revelação feita sob o regime de confidencialidade.

7) COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO

Ficará a cargo do Proponente Comprador o pagamento da comissão de corretagem pela intermediação da operação de compra e venda do Imóvel, que será realizado exclusivamente em favor da Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda., pagos na mesma data de fechamento da Operação de Compra e Venda do Imóvel, caso o negócio seja concretizado através do Proponente Comprador ou por força do exercício de eventual direito de preferência de quaisquer condôminos ou inquilinos do Imóvel.

Na hipótese do exercício de eventual direito de preferência pelo inquilino ou condôminos do Imóvel, o valor da comissão de intermediação imobiliária será incluído no preço total da negociação imobiliária, de forma que a Proponente Vendedora possa se responsabilizar pelo pagamento da comissão de intermediação, uma vez que a preferência será exercida por força do trâmite desta, e o valor da corretagem faz parte do negócio e está incluído no preço de aquisição do Imóvel.

Dessa forma, na notificação para o exercício do direito de preferência, a Promitente Vendedora obriga-se a incluir no Preço de Aquisição o valor da comissão de corretagem.

8) CONFIDENCIALIDADE

As informações e condições da presente proposta têm o respaldo do regime de confidencialidade, sendo de responsabilidade das partes a não divulgação das mesmas, com exceção às de caráter público.

9) DISPOSIÇÕES FINAIS

A presente proposta é válida para o aceite de V.Sas. pelo prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data.

Cordialmente,

DocuSigned by:

20E19643DE694D9

DocuSigned by:

958BFB019E64C2...

PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

De acordo em ____/____/2024.

BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



ANEXO II

(Espaço deixado propositalmente em branco, todo o teor do Anexo II se encontra na página seguinte)

JAFFA GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ 30.972.515/0001-14

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2024.

Prezada Rafaela,

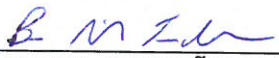
Conforme combinado, seguem os termos da nossa proposta para aquisição da loja n. 290, localizada na Estrada Mirandela, em Nilópolis:

(i) permuta com o imóvel de nossa titularidade localizado à rua Jardim Botânico, prédios 134, casa 3, 146 e 152, todos na mesma matrícula 49250 do 2 RGI, que atualmente se encontra locado para o grupo Fleury; e

(ii) pagamento por V.Sas, a título de torna, do valor de R\$500.000,00, à vista.

Para fins de permuta consideramos o valor, que, somado ao valor da torna, perfaz o total de R\$17.000.000,00.

Em caso de dúvidas, estamos à disposição,

 
JAFFA GESTÃO PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ 30.972.515/0001-14.



Rua General Venâncio Flores, 305, sala 1001 – Leblon – Rio de Janeiro – RJ.

CEP: 22431-090 Tel: (21)2239-7366



ANEXO III

(Espaço deixado propositalmente em branco, todo o teor do Anexo III se encontra na página seguinte)

**AO BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FII MAX RETAIL – MAXR11
A/C: Sr. Rodrigo Ferrari / Sra. Rafaela Guaranys**

São Paulo, 07 de junho de 2024

ASSUNTO: PROPOSTA NÃO VINCULANTE DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS
LOCADOS PARA AS LOJAS AMERICANAS

1) OBJETO

O objeto desta proposta não vinculante é a realização da aquisição dos imóveis locados para as Lojas Americanas, situado na Estrada Mirandela, nº 290, Nilópolis, RJ (“**Imóvel 1**”) e do imóvel situado na Avenida da Paz, nº 1792, Maceió, AL (“**imóvel 2**”).

2) DO PREÇO

PROPOSTA 1 – EM CONJUNTO (IMÓVEIS 1 E 2 CITADOS NO OBJETO)

Imóvel 1 - O proponente comprador deseja enviar uma proposta de compra do imóvel no valor de R\$ 16.500.000,00 (Dezesseis milhões e quinhentos mil de reais), a ser quitado no ato da assinatura do instrumento irrevogável e irretratável de compra e venda do Imóvel.

Imóvel 2 - O proponente comprador deseja enviar uma proposta de compra do imóvel no valor de R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais), sendo pago em 7x iguais, com a assinatura do instrumento irrevogável e irretratável de compra e venda do Imóvel após o pagamento da primeira parcela.

Fica a cargo do Proponente comprador o pagamento de comissão de intermediação.

Os valores propostos para os imóveis acima são válidos de forma **VINCULADA**, num valor total de R\$21.500.000,00 (Vinte e um milhões e quinhentos mil reais).

PROPOSTA 2 (CONTEMPLA O IMÓVEL 1 CITADO NO OBJETO)

Imóvel 1 - O proponente comprador deseja enviar uma proposta de compra do imóvel no valor de R\$ 16.500.000,00 (Dezesseis milhões e quinhentos mil de reais), a ser quitado no ato da assinatura do instrumento irrevogável e irretratável de compra e venda do Imóvel.

PROPOSTA 3 (CONTEMPLA O IMÓVEL 2 CITADO NO OBJETO)

Imóvel 2 - O proponente comprador deseja enviar uma proposta de compra do imóvel no valor de R\$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais), sendo pago em 12x

iguais, com a assinatura do instrumento irrevogável e irretratável de compra e venda do Imóvel após o pagamento da primeira parcela.

3) PROPONENTE COMPRADOR

Desde já, identifica-se como Proponente Comprador para o **imóvel 1**:

TAFBJ EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº19.403.508/0001-69.

Imóvel 2:

Mark Up Investimentos LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº19.450.847/0001-04.

4) CONFIDENCIALIDADE

As informações e condições da presente proposta estão em regime de confidencialidade. É de responsabilidade das partes a não divulgação das mesmas, com exceção às de caráter público.

5) DISPOSIÇÕES FINAIS

Se fará necessária a realização de due dilligence jurídica (incluindo o contrato de locação vigente), contábil/fiscal e de engenharia, objetivando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas e/ou dívidas num prazo máximo de 60 dias para o imóvel 2.

Foi levado em consideração para a proposta o atual estado no qual os ativos se encontram, onde destacam-se fissuras, rachaduras, processos acentuados de corrosão de armaduras, infiltrações, desgastes em materiais de revestimento e problemas no sistema de drenagem e em instalações elétricas e hidráulicas.

A presente proposta é válida para o aceite de V.Sas. pelo prazo de 20 (vinte) dias, a contar da presente data.

Atenciosamente,

Felipe Pereira
Diretor Comercial.