

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII MAX RETAIL

Setembro 2024



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”.

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

Cotistas

4.323

Patrimônio Líquido

R\$ 145.367.141,74

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 129,140049

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

Conforme [Comunicado a Mercado](#), correlacionado ao [Fato Relevante](#), foi explicada a amortização do valor de lucro contábil e do principal do Imóvel de Nilópolis, no total de R\$ 16.500.000,00, conforme aprovação das pautas em Atas de Assembleias Extraordinárias de Cotistas datadas de [03/07/2024](#) e [21/08/2024](#).

As pautas foram resumidas e explicadas através do [Fato Relevante](#), no qual foi publicado a mercado após a efetiva venda do antigo ativo do Fundo localizado em Nilópolis e seguiu o seguinte cronograma:

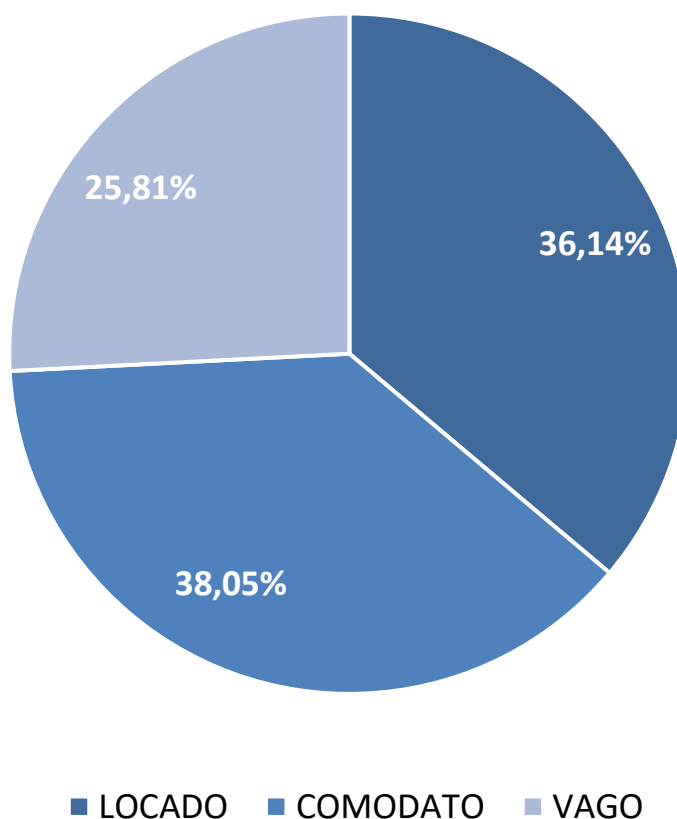
- a. O custo do Imóvel de até R\$ 7.384.632,97 foi amortizado e pago aos cotistas, conforme [Informações sobre Pagamento de Proventos](#);
- a. O valor remanescente do Preço da Venda no montante de R\$ 9.115.367,03 o qual representa, aproximadamente, R\$ 8,10 por cota, tem sido distribuído aos cotistas, conforme regulamentação aplicável. Em tempo, dado o tipo de gestão do Fundo ser passiva, e o valor de lucro contábil ser alto para ser alocado, conforme regulamento, a Administradora tomou a decisão de distribuir o remanescente (não distribuído agora) na próxima distribuição de rendimentos.

Mês de reajuste em percentual da área

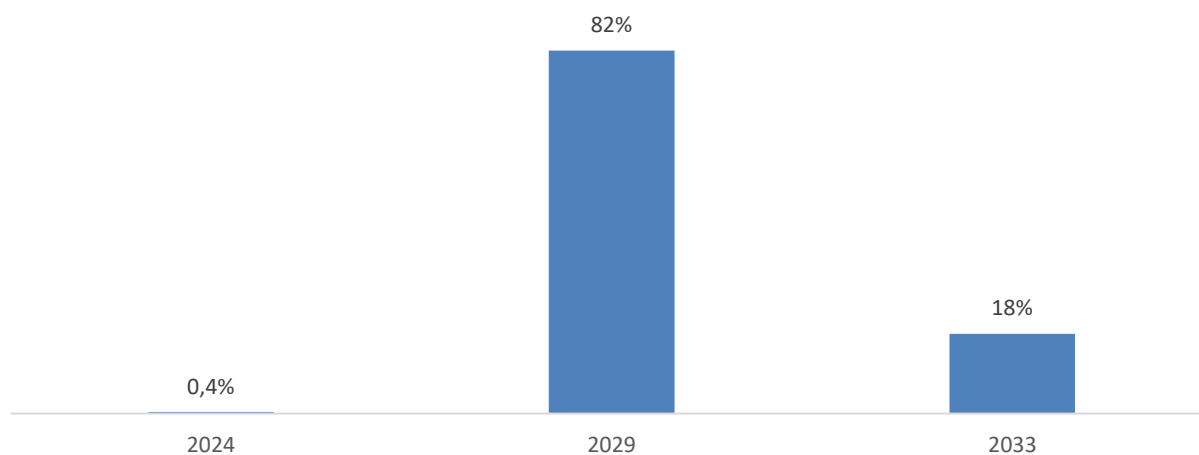
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
58%	15%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	26%	0%	0%	0%	0%

Ocupação do Fundo

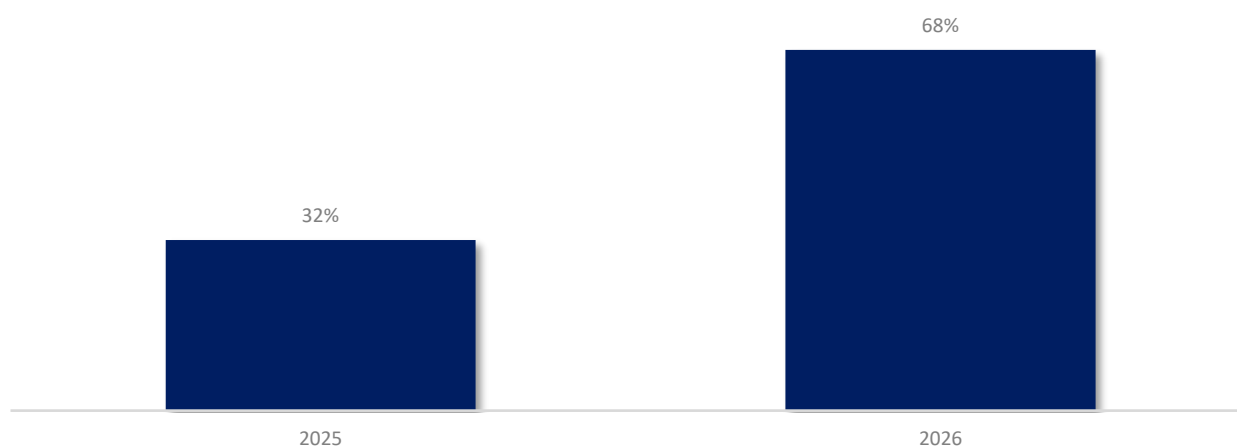
Até a presente data, a taxa de ocupação, considerando as áreas de comodato, do Fundo é de 74,19%.



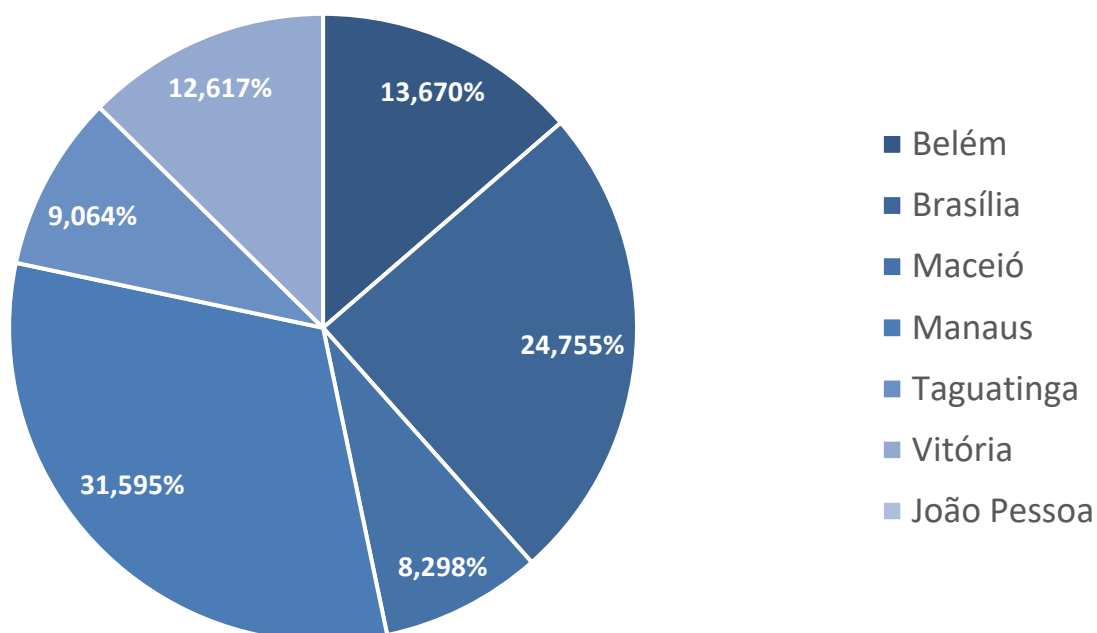
Vencimento dos Contratos em percentual de área



Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada

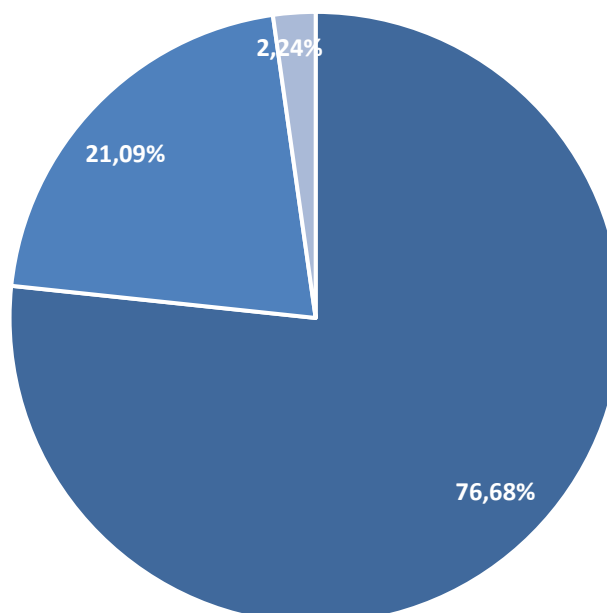


Receita por Região (considerando a última competência)



Receita por Segmento (considerando a última competência)

- Lojas de Departamentos
- Lojas de Importados
- Alimentação



FOTOS DOS EMPREENDIMENTOS

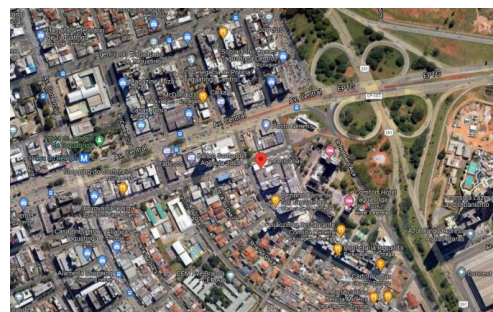
Lojas Americanas - Taguatinga

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:

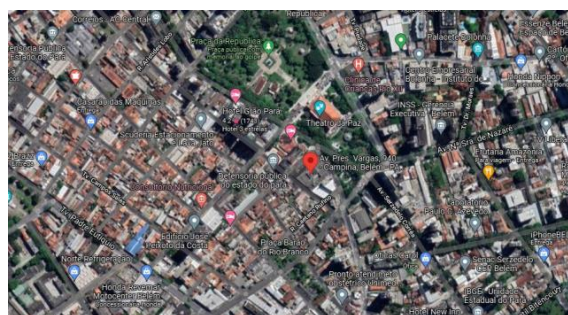


Lojas Americanas - Belém

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

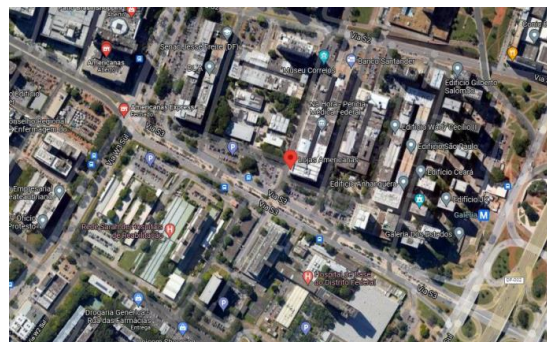
Endereço: SCS, Quadra 3 e 4 - Edifício Infraero. Asa Sul. Brasília / DF



Dados do Imóvel:

5 Pavimentos: 2 Subsolos + 2 Térreos + Superior
Área Construída: 3.618,19m²

Entorno:



Lojas Americanas - Maceió

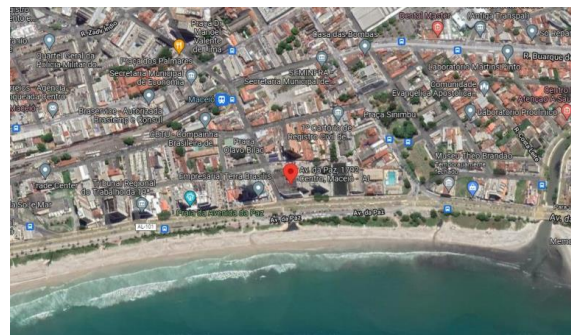
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 1792. Centro. Maceió / AL



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 Ptvos + Ático

Área Construída: 8.097,61m²

Entorno:



Lojas Maceió

Avenida Eduardo Ribeiro, 442. Centro. Manaus / AM

Dados do Imóvel:

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

Área Construída: 8.097,59m²

MAGAZINE TORRA TORRA



DELICAT (P CHEN)



HONG KONG (WANG & ZHENG)



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

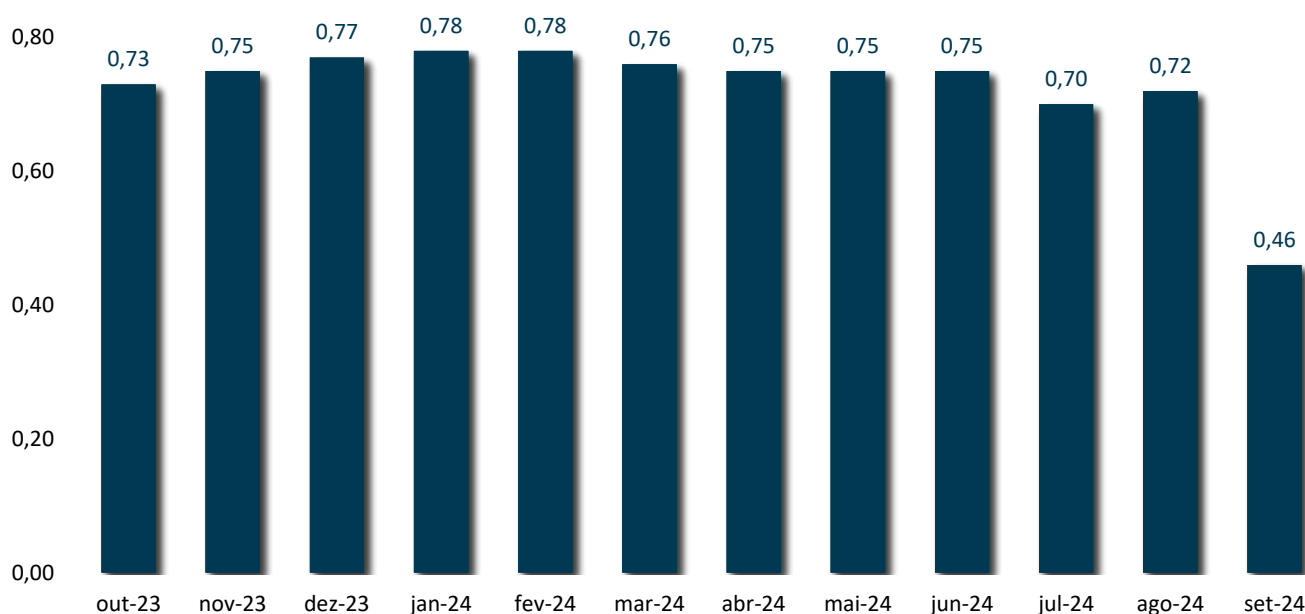
	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24
Propriedades para Investimento	664.576	661.163	630.377	725.180	-518.252
Outros Ativos Financeiros	16.671	14.132	13.739	11.414	26.581
Despesas Operacionais	-202.562	-64.168	-111.287	-118.815	-150.800
Lucro (prejuízo) líquido no período	478.686	611.127	532.828	617.779	-642.470
Ajustesi	5.104	11.850	11.850	11.850	10.280.217
Reserva de Contingência	-	-	-27.234	-	-100.000
Resultado Líquido	483.790	622.977	517.444	629.629	9.537.746

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:
https://www.btgactual.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:** 06/09/2024
- **Data de pagamento:** 13/09/2024
- **Rendimento:** 0,459682762
- **Mês de competência:** Jul/24
- **Mês de pagamento:** Set/24

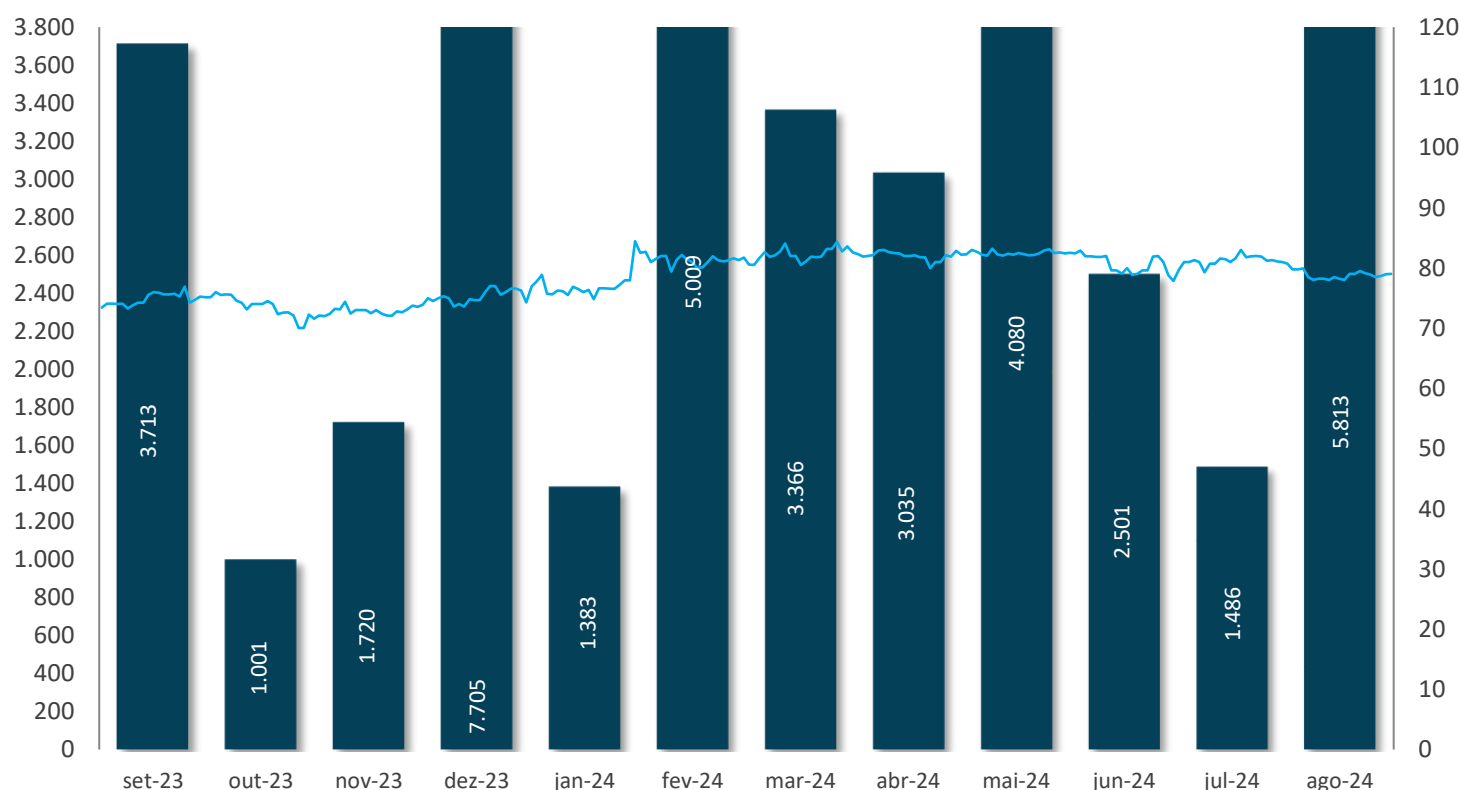


MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 73.993
- **Cotação de fechamento:** R\$ 79,00
- **Volume:** R\$ 5.812.852,75
- **Mês de referência:** Ago/24

Fonte: Economática



UPDATES

25/09/2024 – Fato Relevante informando que o Fundo realizou a venda do imóvel de Nilópolis, localizado no Rio de Janeiro, pelo montante total de R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais). O custo do Imóvel, aproximadamente, R\$ 7 milhões será amortizado e pago aos cotistas conforme cronograma informado pela Administradora. O valor remanescente do Preço da Venda no montante de, aproximadamente, R\$ 9 milhões representa, aproximadamente, R\$ 8,10 (oito reais e dez centavos) por cota e será distribuído aos cotistas..

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.

