

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII MAX RETAIL

Janeiro - 2025



INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, aos quais todos possuem vencimento em 2029, 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

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

4.594

Patrimônio Líquido

R\$ 117.437.433,34

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 104,328088

Quantidade de Cotas

1.125.655

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

¹ 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 visão e as perspectivas para 2025 para o mercado de fundos de investimento imobiliários ainda dividem opiniões no início deste ano, dado que (i) há boas possibilidades de investimento diante de ativos que seguem excessivamente descontados em relação a seu valor patrimonial e de que (ii) não há métricas práticas de perspectiva de queda na Selic e uma inflação um pouco mais baixa.

No presente momento a Administradora informa que há matérias colocadas em deliberação, conforme [Consulta Formal](#), à pedido de cotistas solicitantes que possuem mais que 5% das cotas do Fundo, conforme [Fato Relevante](#). A Administradora entende que todas as matérias colocadas em deliberação devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas.

Apesar do ano passado ter sido um ano conturbado quanto a macro economia, o ano de 2024 foi marcado pelo o que segue abaixo:

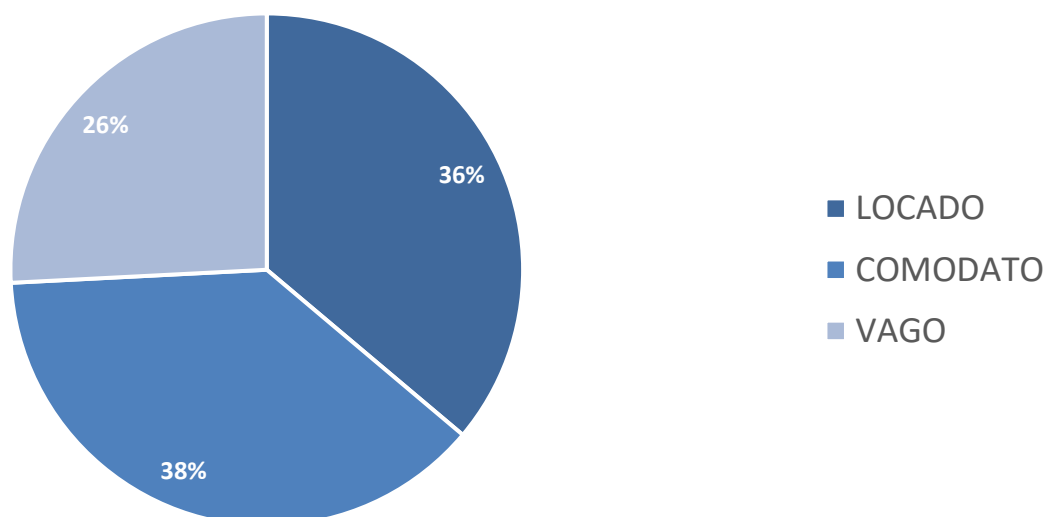
- No 1º trimestre ocorreu a vacância do imóvel de João Pessoa, conforme [Fato Relevante](#) de março, o que impactou a receita do Fundo em 25%, considerando o aluguel nominal do Locatário e as despesas de IPTU do Imóvel, em comparação às receitas do mês de Fevereiro de 2024. Em tempo, a multa por rescisão antecipada no valor de R\$ 839.548,36 representou um impacto positivo na receita do Fundo de, aproximadamente, 92%, em comparação às receitas do mês de Fevereiro de 2024. Ou seja, considerando a vacância e a multa por rescisão antecipada, foi distribuído, ao longo do 1º semestre, a contar da data do Fato Relevante supracitado, o valor aproximado de R\$ 0,54/cota.
- No 2º trimestre a Administradora informou através de [Fato Relevante](#) que o Fundo participou do Plano de Recuperação Judicial da locatária Americanas S.A., no qual estabeleceu-se que o valor de R\$ 367.726,46 (“Valor Acordado”) seria efetuado em 48 parcelas ao Fundo pela locatária, corrigidas pelo IPCA considerando a data do efetivo pagamento, a contar de Abril de 2024.
- O 3º e o 4º trimestre foram marcados pelas propostas recebidas de compra e venda de ativos internos e externos ao Fundo, estimuladas pela Administradora através de contato com *brokers* e consultores do mercado, as quais foram apresentadas e deliberadas para aprovação de cotistas através da [Consulta Formal](#). As pautas aprovadas foram contempladas no [Termo de Apuração](#) e a distribuição do lucro na venda, bem como a amortização parcial do principal do Fundo foram distribuídos, conforme as minutas de [Fato Relevante de 25/09/2024](#) e [Fato Relevante de 10/10/2024](#). O valor total por cota foi de R\$ 14,66, no qual foi distribuído ao longo do 2º semestre, a contar de Setembro/Outubro, conforme regulamentação aplicável.

Mês de reajuste em percentual da área

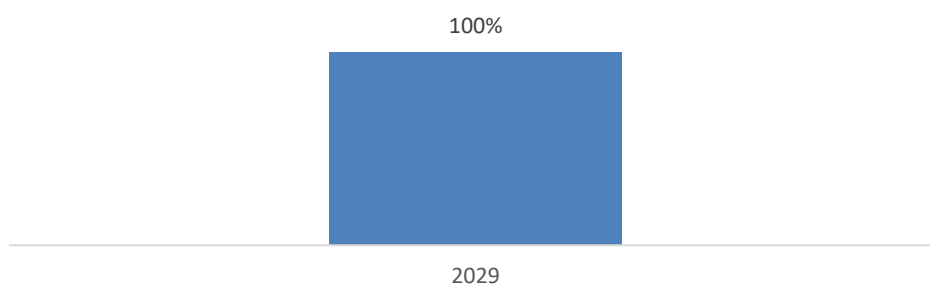
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
82%	18%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	0%	0%

Ocupação do Fundo

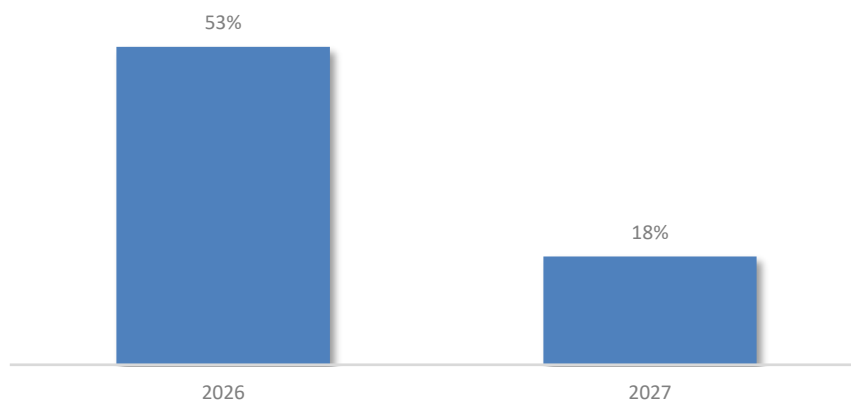
Até a presente data, a taxa de ocupação, considerando as áreas de comodato, do Fundo é de 74,19%.



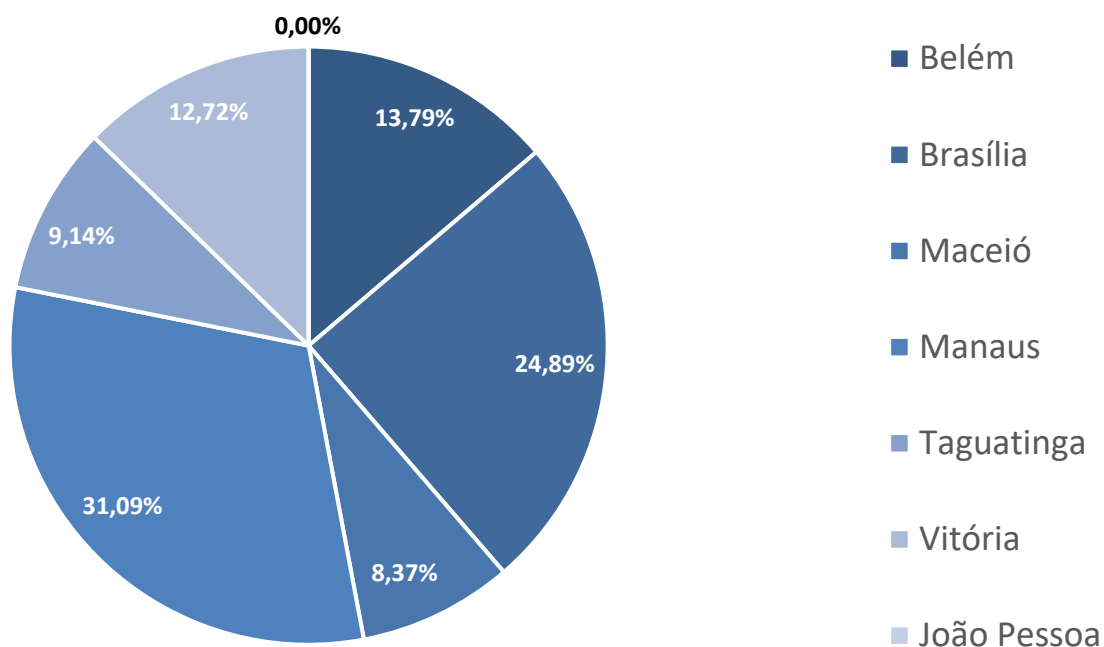
Vencimento dos Contratos em percentual de área (sem considerar a área de comodato)



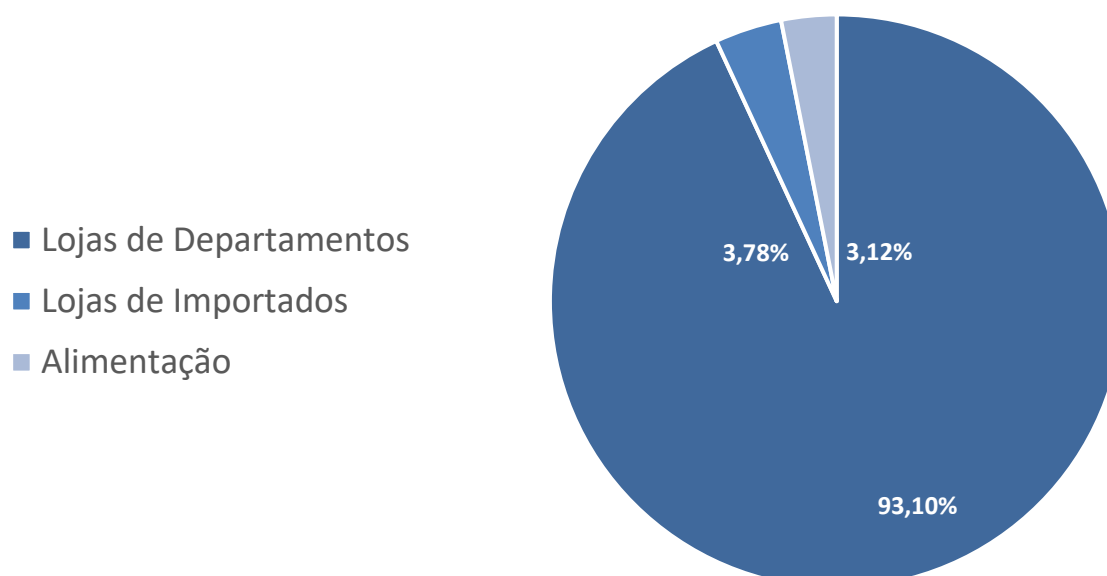
Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Receita por Região (considerando a última competência)



Receita por Segmento (considerando a última competência)



FOTOS DOS EMPREENDIMENTOS

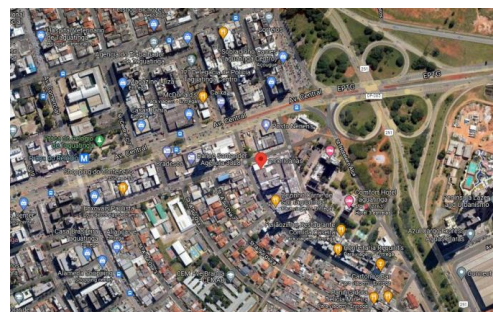
Lojas Americanas - Taguatinga

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:

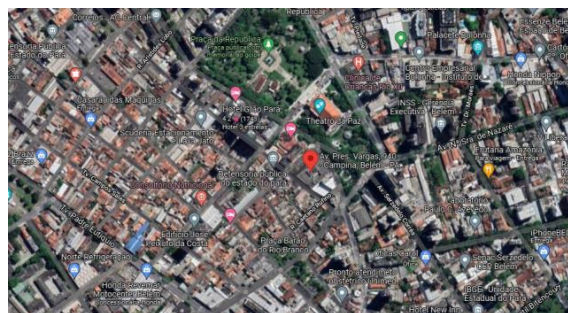


Lojas Americanas - Belém

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

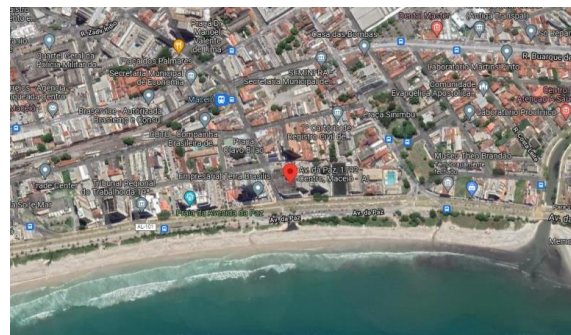


Dados do Imóvel:

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

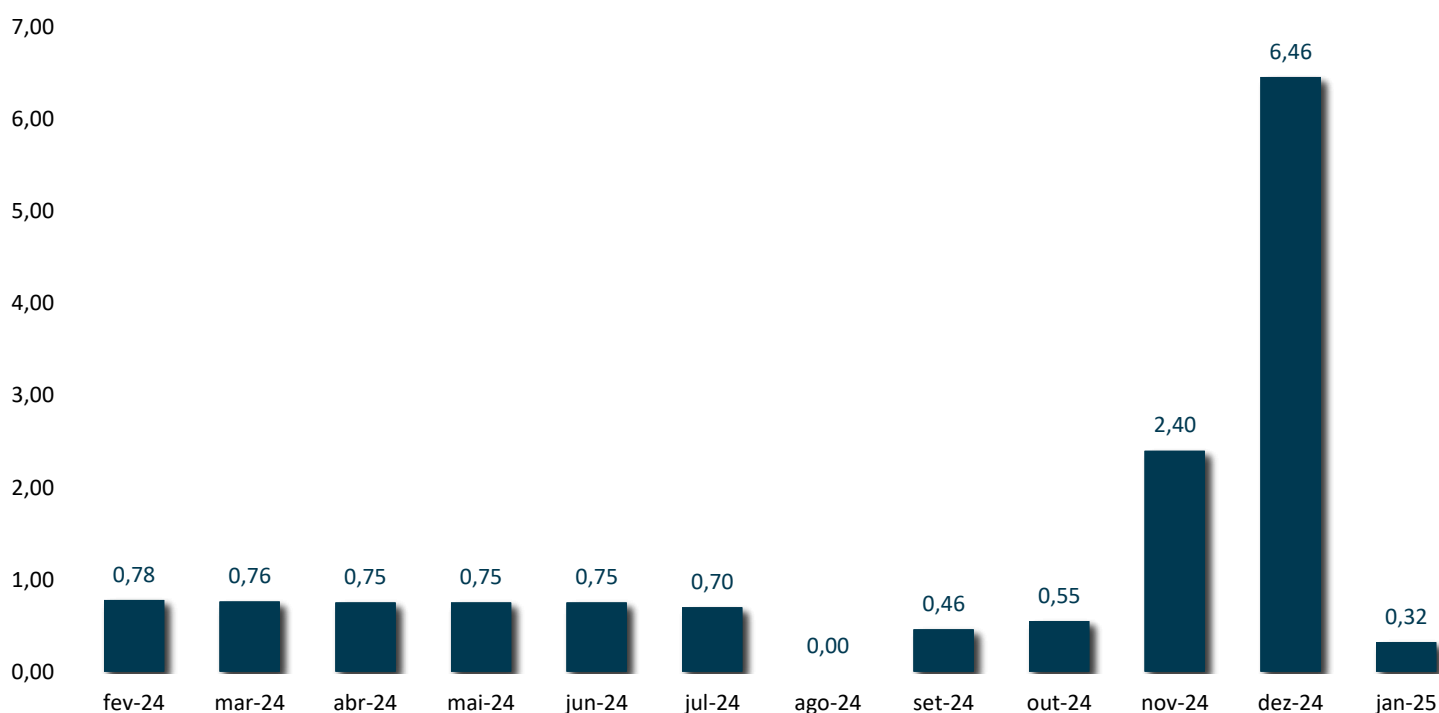
	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25
Propriedades para Investimento	-518.252	463.722	527.873	468.344	524.597
Outros Ativos Financeiros	26.581	130.427	77.786	34.625	14.233
Despesas Operacionais	-150.800	-139.158	-226.195	-151.018	-179.782
Lucro (prejuízo) líquido no período	-642.470	454.991	379.464	-9.626.050	359.048
Ajustesi	10.280.217	-21.866	-23.750	9.989.250	14.510
Reserva de Contingência	-100.000	-	-	-	-
Resultado Líquido	9.537.746	433.125	355.714	363.200	373.558

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:** 08/01/2025
- **Data de pagamento:** 15/01/2025
- **Rendimento:** 0,32
- **Mês de competência:** Dez/24
- **Mês de pagamento:** Jan/25



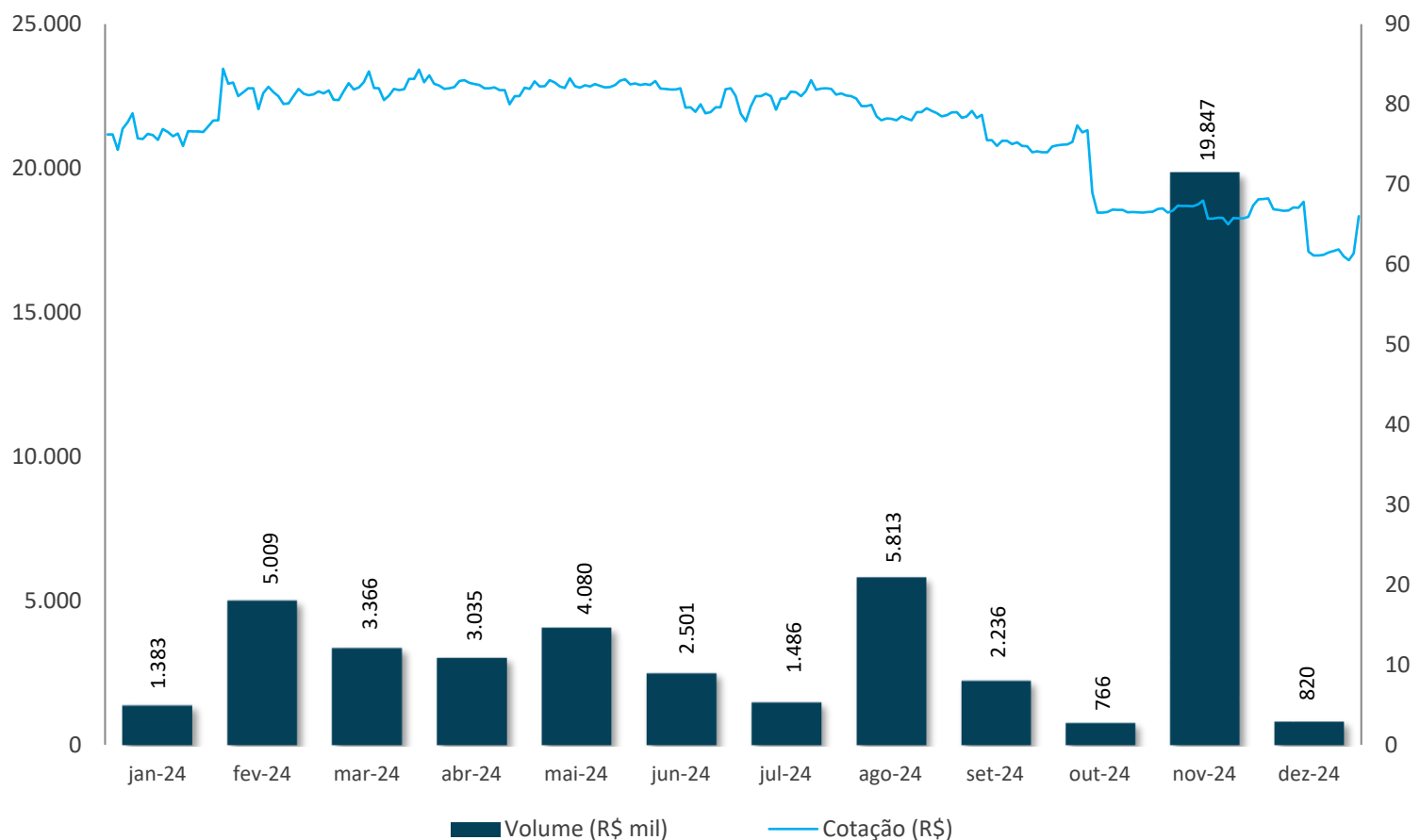
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 1.624
- **Cotação de fechamento:** R\$16,24
- **Volume:** R\$311.082,27
- **Mês de referência:** JAN/25

Fonte: Economática



R\$/mil

R\$/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.

