



CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII MAX RETAIL

CNPJ nº 11.274.415/0001-70

("Classe")

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 da Classe, serve-se do presente para informar aos cotistas da Classe ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. A Classe formalizou o 6º Aditamento aos Contratos de Locação referentes aos imóveis comerciais localizados nas cidades de Vitória (ES), Belém (PA) e Maceió (AL), todos ocupados pela **Americanas S.A.** A iniciativa da renegociação partiu da dificuldade financeira apresentada pela locatária, e a decisão da Classe em conceder descontos temporários visa, por mera liberalidade, evitar a rescisão dos contratos e fomentar a continuidade das atividades empresariais da locatária nos imóveis.

Os aditamentos estabelecem a concessão de descontos pontuais sobre o valor do aluguel mensal por um período limitado de 12 (doze) meses, com início em julho de 2025 e término em junho de 2026. Para os imóveis, os descontos foram aplicados da seguinte forma: (1) Para o imóvel de Vitória, foi aplicado um desconto de 58%; (2) Para o imóvel de Belém, o desconto foi de 52%; (3) Para o imóvel em Maceió, foi concedido um desconto de 41%.

- II. A concessão destes descontos representa uma redução temporária na receita mensal de aluguel da Classe no valor total de R\$ 131.941,94. O impacto financeiro negativo estimado desta medida é de aproximadamente R\$ 0,12 por cota ao mês durante a vigência dos descontos.

As demais condições dos contratos de locação foram ratificadas, incluindo o prazo de vigência, que se estende até 1º de janeiro de 2029. Como salvaguarda para a Classe, os aditivos preveem que, em caso de rescisão contratual pela locatária nos próximos 12 meses, a Classe poderá cobrar a devolução integral dos descontos usufruídos até a data da rescisão.

- III. A Administradora da Classe reitera que esta decisão está alinhada à estratégia de preservação de valor para os cotistas no longo prazo, mitigando o risco de vacância dos ativos e colaborando para a manutenção de uma relação contratual duradoura.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

11 de agosto de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM