

### 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.

#### Início do Fundo

30/04/2010

#### Quantidade de Emissões

1

#### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

#### Taxa de Administração

0,15%a.a. sobre o valor Patrimônio Líquido.

#### Consultor

Efimo Consultoria Imobiliária

#### Taxa de Consultoria

0,50% a.a. do valor de mercado, limitado a 0,50% a.a. do valor do Patrimônio Líquido.

#### Área Locável dos Empreendimentos

Loja de João Pessoa: 14.176,00m<sup>2</sup>  
 Loja de Taguatinga: 1.734,00m<sup>2</sup>  
 Loja de Manaus: 8.304,38m<sup>2</sup>  
 Loja de Vitória: 8.097,61m<sup>2</sup>  
 Loja de Belém: 7.688,39m<sup>2</sup>  
 Loja de Maceió: 6.873,00m<sup>2</sup>  
 Loja de Brasília: 3.618,19m<sup>2</sup>  
 Loja de Nilópolis: 3.420,00m<sup>2</sup>  
 Cursinho Taguatinga: 6.802,00m<sup>2</sup>

#### Cotistas

1.342

**Patrimônio Líquido:** R\$ 105.350.276,45

#### Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 1.778,2137

**Quantidade de Cotas:** 59.245

### Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

### Informe de Rendimentos

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 01 de outubro de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: [SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com).

### Sobre o Fundo

O Fundo detém 100% de oito imóveis destinados à exploração comercial varejista e educacional distribuídos em oito cidades. Tendo como principais locatários Lojas Americanas, Hipermercados Bom Preço Supermercados do Nordeste Ltda. (grupo Walmart), Torra-Torra e Curso Exatas.



### Nota da Administradora

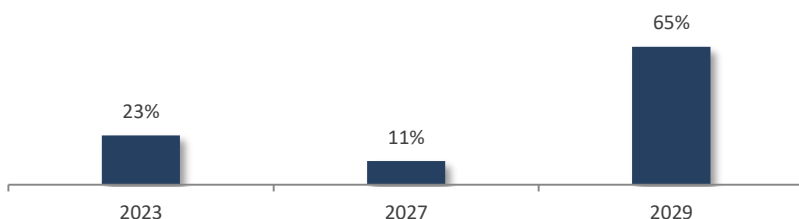
No dia 11/03/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a janeiro de 2018 no valor de R\$ 11,5121 por cota, a serem pagos no dia 18/03/2019. No dia 25/02/2019 foram divulgadas as Demonstrações Financeiras auditadas do exercício findo em dez/2018. Após as movimentações recentes, com a manutenção das Lojas Americanas e reposição do imóvel de Manaus, o Fundo manteve os 100% de ocupação do mês anterior.

### Mês de reajuste em percentual da área<sup>1</sup>

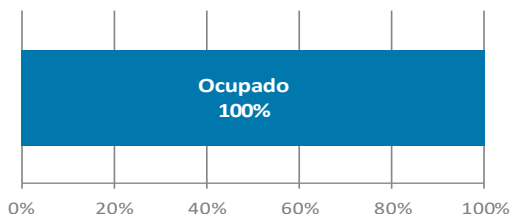
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7%  | 2%  | 17% | 2%  | 1%  | 4%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 8%  | 5%  | 33% | 2%  | 19% | 0%  |

<sup>1</sup> 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

### Vencimentos dos Contratos em percentual da área



## Ocupação do Fundo



## Locatários

- Bom Preço (João Pessoa)
- Lojas Americanas (Belém)
- Lojas Americanas (Maceió)
- Lojas Americanas (Taguatinga)
- Curso Exatas (Taguatinga)
- Lojas Americanas (Brasília)
- Torra-Torra (Manaus)
- P. Cheng (Loja A – Manaus)
- Wang e Zheng (Loja B – Manaus)
- Lojas Americanas (Vitória)
- Lojas Americanas (Nilópolis)

## Demonstração Consolidada de Resultados

|                           | Out/18         | Nov/18         | Dez/18           | Jan/19         | Fev/19         | Mar/19         |
|---------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Receitas                  | 977.010        | 978.454        | 978.494          | 854.724        | 712.753        | 1.035.541      |
| Receita Mínima Garantida  | -              | -              | -                | -              | -              | -              |
| Operacionais <sup>i</sup> | 968.333        | 968.171        | 970.651          | 840.068        | 695.425        | 1.020.967      |
| Financeiras               | 8.677          | 10.283         | 7.843            | 14.657         | 17.328         | 14.575         |
| Despesas                  | (76.041)       | (84.421)       | (84.157)         | (75.351)       | (95.422)       | (106.461)      |
| Reserva de contingência   | (4.156)        | (4.725)        | 31.584           | (4.703)        | 19.026         | (19.383)       |
| Ajustes <sup>ii</sup>     | (261.457)      | (330.853)      | 2.037.748        | (96.520)       | 76.849         | (9.666)        |
| <b>Resultado Líquido</b>  | <b>635.356</b> | <b>558.455</b> | <b>2.963.670</b> | <b>678.150</b> | <b>713.206</b> | <b>900.031</b> |

Ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

**Reserva de Contingência:** No final de Março/19, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.095.637,05.

## Distribuição

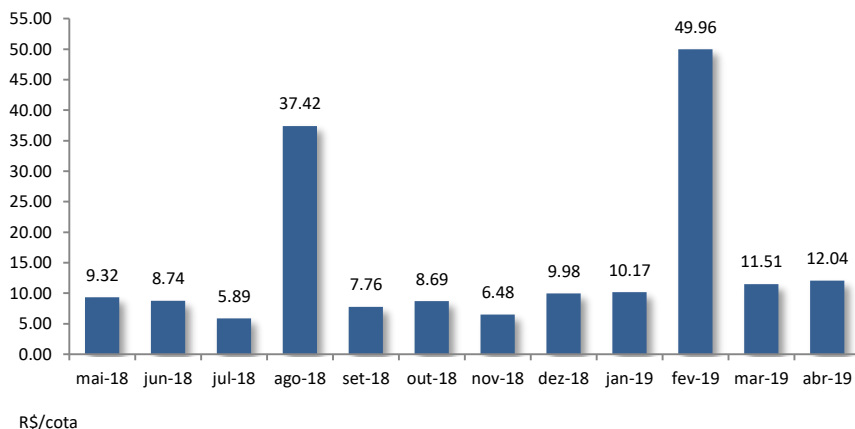
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 05/04/2019

Data de pagamento: 12/04/2019

Rendimento: R\$ 12,0382

Mês de referência: Fevereiro/2019



## Mercado Secundário

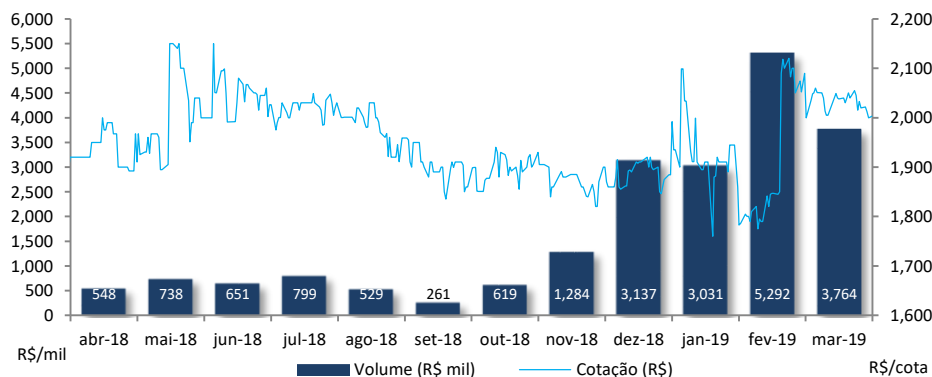
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 1.860

Cotação de fechamento: R\$ 2.003,00

Volume: R\$ 3.763.981

Mês de referência: Março/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

As obras de responsabilidade do Fundo e do locatário já foram concluídas. Locatário aguarda a vistoria do Corpo de Bombeiros.

## Update

**30/01/2019** – [Fato Relevante](#) informando que foi firmado novo contrato de locação com o Magazine Torra Torra LTDA.

**22/03/2019** – [Convocação](#) para Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 22 de abril de 2019, às 16 horas, para deliberar as Ordens do Dia.

**03/04/2019** – [Fato Relevante](#) informando que o Fundo assinou com o Carrefour Comércio e Indústria LTDA. (“Antigo Locatário”) o Termo de Resilição com Quitação total, a partir do dia 10 de fevereiro de 2019 o contrato de locação com o Magazine Torra Torra LTDA. entra em vigor com a entrega de chaves e que foram firmados dois novos contratos de locação com (i) P. CHEN e (ii) WANG E ZHENG LTDA. com prazo de cinco anos contados a partir de 11 de fevereiro de 2019. Com essas locações, a ocupação do Fundo irá para 100% e a receita será impactada positivamente.

**22/04/2019** – Realização da [Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária](#) que por unanimidade dos voos presentes e sem quaisquer restrições, aprovou as demonstrações financeiras do Fundo referentes aos exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018. Apesar da Ordem do Dia da Assembleia Geral Extraordinária ter sido aprovada, devido ao quórum insuficiente para aprovação, não será implementada.

## Fotos dos Empreendimentos



Loja Belém



Loja Brasília



Loja Taguatinga



Loja João Pessoa



Loja Maceió



Loja Vitória



Loja Manaus



Loja Nilópolis

## Processos Judiciais

O cronograma completo das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

[Cronologia](#)

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável.

## Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

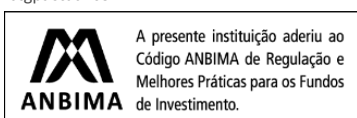
Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:  
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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, consequentemente, 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.