

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

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 dos Empreendimentos

Loja de João Pessoa: 14.176,00m²

Loja de Taguatinga: 1.734,00m²

Loja de Manaus: 8.304,38m²

Loja de Vitória: 8.097,61m²

Loja de Belém: 7.688,39m²

Loja de Maceió: 6.873,00m²

Loja de Brasília: 3.618,19m²

Loja de Nilópolis: 3.420,00m²

Cursinho Taguatinga: 6.802,00m²

Cotistas:

2.786

Patrimônio Líquido:

132.969.616,76

Valor Patrimonial/Cota:

2.244,40

Quantidade de Cotas:

59.245

Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

Cadastre-se no Mailing

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

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

Conforme Fato Relevante publicado no dia 05/06/2020, A Administradora optou por não realizar a antecipação mensal aos cotistas do resultado auferido referente à competência do mês de abril de 2020, até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos do COVID-19 no fluxo de caixa do Fundo.

O Setor de Varejo, que corresponde ao perfil de ativos do fundo, teve que lidar com a abrupta perda de receita devido ao fechamento das lojas.

Entretanto, a Administradora está em contato constante com os locatários visando preservar o patrimônio dos cotistas e também a manutenção dos contratos. Como resultado, conseguimos reaver valores de aluguéis em atrasado, conforme o Fato Relevante publicado em 10/06/2020 e 23/06/2020.

Os próximos meses ainda serão desafiadores para o setor, com o setor de varejo de rua enfrentando uma grande redução de receita.

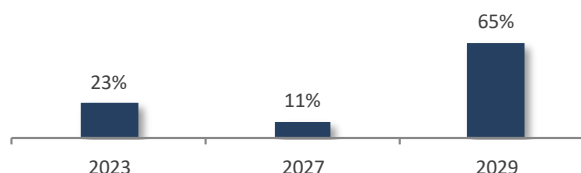
Ademais, a Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre o caso específico do pagamento da locatária Curso Exatas, que segue inadimplente. Estamos tentando contato com o locatário para seguirmos por vias amigáveis para adimplência do locatário, e em paralelo também buscando medidas judiciais para tal.

Mês de reajuste em percentual da área¹

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

¹100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimentos dos Contratos em percentual da área

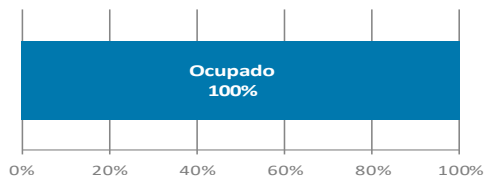


Locatários

- 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)
- RW Lanchonete (Loja B – Manaus)*
- Lojas Americanas (Vitória)
- Lojas Americanas (Nilópolis)

*Cessão da Locação firmada em 21 de maio de 2019.

Ocupação do Fundo



No final do mês de junho/2020 a taxa de ocupação foi de 100%

Demonstração Consolidada de Resultados

	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
Propriedades para Investimento	28.177.657	828.813	820.295	839.343	836.035	785.406
Outros Ativos Financeiros	5.376	5.335	4.178	4.707	3.162	3.757
Despesas Operacionais	-57.263	-60.502	-67.874	-81.739	-82.030	-61.847
Lucro (prejuízo) líquido no período	28.125.770	773.646	756.599	762.311	757.167	727.316
Ajustes ⁱ	-27.372.777	-6.494	-13.817	-12.670	-581.194	-581.333
Reserva de Contingência	-37650	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	715.343	767.152	742.782	749.641	175.973	145.983

ⁱ Ajustes referentes às despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de Maio/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.108.449,88.

Distribuição

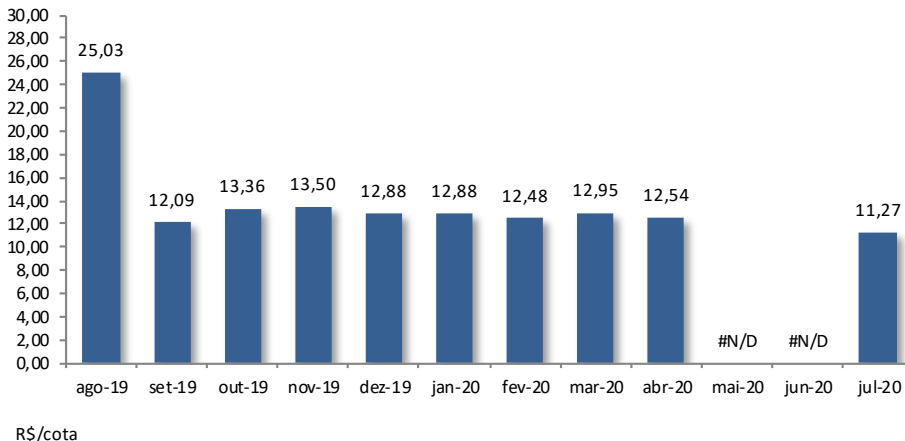
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

Data base: 07/07/2020

Data de pagamento: 14/07/2020

Rendimento: R\$ 11,2422

Mês de referência: Maio/2020



Mercado Secundário

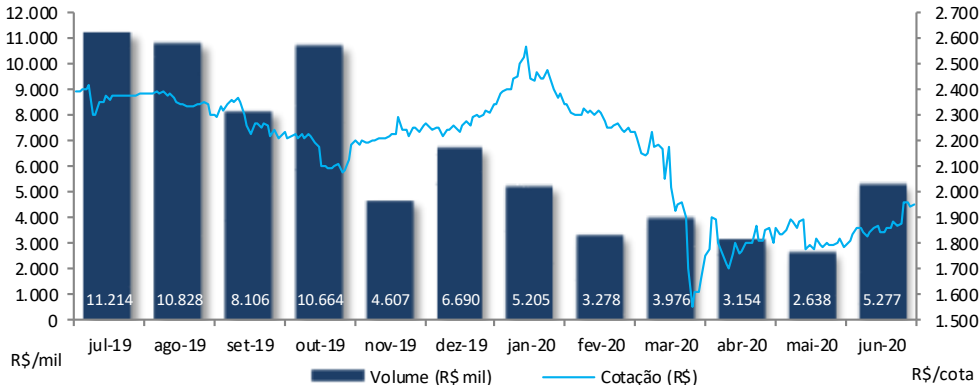
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 2.835

Cotação de fechamento: R\$ 1.950,00

Volume: R\$ 5.276.505

Mês de referência: Junho/2020



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras/ Manutenção e Conservação

Em Julho de 2020 foi realizada a contratação de 3 empresas especializadas para elaboração de Laudos técnicos a fim de refletir as reais condições dos imóveis do Fundo, quanto à estabilidade, uso, manutenção e conservação. A previsão é de ter todos os laudos concluídos e analisados até o final do ano. Em julho serão vistoriadas as lojas de Brasília, Taguatinga, Nilópolis, João Pessoa e Manaus.

Update

06/12/2019 – CURSO EXATAS – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Outubro de 2019.

05/03/2020 – CURSO EXATAS – [Fato Relevante](#) informa que após tratativas amigáveis para regularização do pagamento dos aluguéis e despesas de condomínio em aberto, o Fundo ingressou com uma Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança (“Ação”) contra a locatária CURSO PREPARATÓRIO EXATAS LTDA – ME.

08/05/2020 – [Fato Relevante](#). A Administradora optou por não realizar a antecipação mensal aos cotistas do resultado auferido referente à competência do mês de março de 2020, até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos do COVID19 no fluxo de caixa do Fundo.

10/06/2020 – Em [Fato Relevante](#) complementou o Fato Relevante publicado no dia [05/06/2020](#), relativo à inadimplência de 5 locatárias, que, após tratativas e negociações para regularização do pagamento dos aluguéis, o Fundo recebeu na data de 09/06/2020 valores referentes a determinados aluguéis que estavam em situação de inadimplência, implicando em um impacto positivo de 13,75% em comparação às receitas do mês de abril de 2020, o valor recebido representa R\$ 2,18 por cota.

08/07/2020 – CURSO EXATAS – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Maio de 2020.

Fotos dos Empreendimentos



Loja Belém



Loja Brasília



Loja Taguatinga



Loja João Pessoa



Loja Maceió



Loja Vitória



Loja Manaus



Loja Nilópolis

Processos Judiciais

Atualmente, o Fundo move 03 ações revisionais em relação às Lojas de Taguatinga/DF, Brasília/DF e Nilópolis/RJ,

Processo nº 1121631-94-2014.8.26.0100 (loja de Brasília) – Acordo entre as partes homologado em 23/05/2019.

Processo nº 1121521-95.2014.8.26.0100 (loja de Nilópolis) - Protocolo do acordo realizado entre as partes. Aguardando homologação e extinção do feito.

Processo nº 1121506-29.2014.8.26.0100 (loja de Taguatinga) – Acordo entre as partes homologado em 23/05/2019.

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, 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.