

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: 14.176,00m²
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

1.006

Patrimônio Líquido: R\$ 110.625.211,36

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 1.867,25

Quantidade de Cotas: 59.245

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 locatários Lojas Americanas, Hipermercados Bom Preço Supermercados do Nordeste Ltda. (grupo Walmart), Carrefour e Curso Exatas.

Conforme acordado com as Lojas Americanas, os aluguéis dos seis imóveis locados são compostos por um aluguel mínimo anual com pagamento de aluguel mensal pelos faturamentos das lojas. Em cinco desses imóveis (Belém, Brasília, Maceió, Nilópolis e Vitória), quando o aluguel sobre o faturamento das lojas for inferior ao aluguel mínimo, a diferença é paga ao fundo semestralmente nos meses de janeiro e julho, com subsequente pagamento aos cotistas nos meses de fevereiro e agosto. O ajuste semestral, se cabível, é dividido da seguinte forma: o montante do aluguel pago no primeiro semestre deve ser correspondente no mínimo 45% do aluguel mínimo anual; e o montante do aluguel pago no segundo semestre deve ser correspondente no mínimo 55% do aluguel mínimo anual. Para a Loja de Taguatinga, a diferença entre o valor pago (faturamento) e o aluguel mínimo é paga ao fundo anualmente no mês de janeiro, com pagamento aos cotistas em fevereiro. As lojas do Bom Preço e Carrefour pagam o maior entre um percentual do faturamento e o aluguel mínimo mensal.



Nota da Administradora

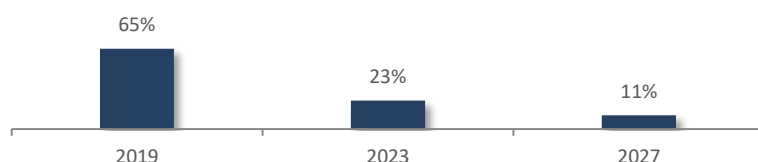
No dia 07/12/2018 o Fundo anunciou rendimentos relativos a outubro de 2018 no valor de R\$ 9,9759 por cota. Nos dias 17 e 18/12 foram divulgados Fatos Relevantes informando os aditivos firmados com as Lojas Americanas renovando os contratos por 120 meses para os imóveis de Maceió, Belém, Vitória, Taguatinga, Nilópolis, e Brasília, estabelecendo valores fixos de aluguel. Ainda, para as lojas de Maceió, Belém, Vitória e Nilópolis foi negociada a devolução de área com cessão em comodato, criando portanto a possibilidade de aumentar a receita dos imóveis com novos locatários.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

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

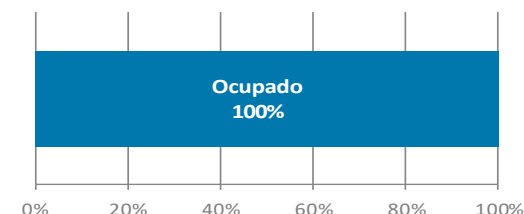
100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimentos dos Contratos em percentual da área



As porcentagens ainda não refletem os aditamentos firmados com as Lojas Americanas e comunicados ao mercado no dia 14/12/2018.

Ocupação do Fundo



Locatários

- Bom Preço (João Pessoa)
- Lojas Americanas (Belém)
- Lojas Americanas (Maceió)
- Lojas Americanas (Taguatinga)
- Curso Exatas (Taguatinga)
- Carrefour (Manaus)
- Lojas Americanas (Brasília)
- Lojas Americanas (Nilópolis)
- Lojas Americanas (Vitória)

Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Receitas	852.075	1.069.555	866.521	975.365	977.010	978.454
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ⁱ	844.120	1.057.009	852.619	968.136	968.333	968.171
Financeiras	7.955	12.546	13.902	7.229	8.677	10.283
Despesas	(72.290)	(73.115)	(85.091)	(75.907)	(76.041)	(84.421)
Reserva de contingência	(7.314)	(6.483)	14.286	(4.397)	(4.156)	(4.725)
Ajustes ⁱⁱ	1.444.410	(530.149)	(281.086)	(510.974)	(261.457)	(330.853)
Resultado Líquido	2.216.880	459.808	514.630	384.087	635.356	558.455

Ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de Novembro/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.122.160,63.

Distribuição

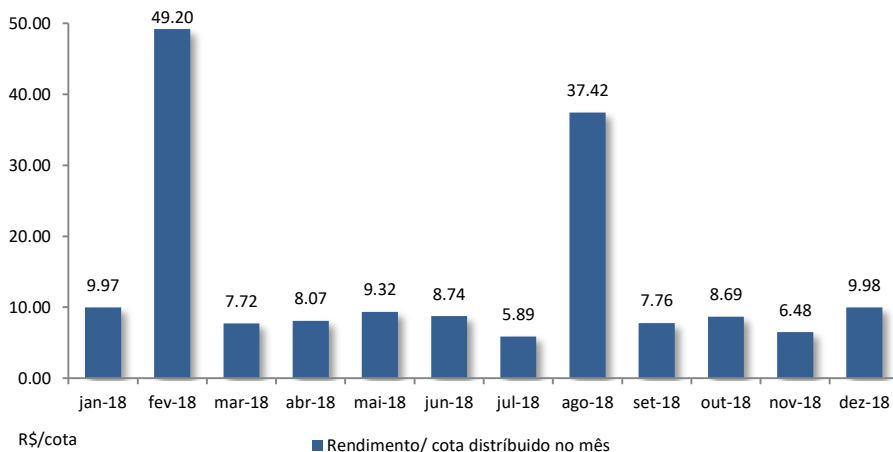
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

Data base: 07/12/2018

Data de pagamento: 14/12/2018

Rendimento: R\$ 9,9759

Mês de referência: Outubro/2018



Mercado Secundário

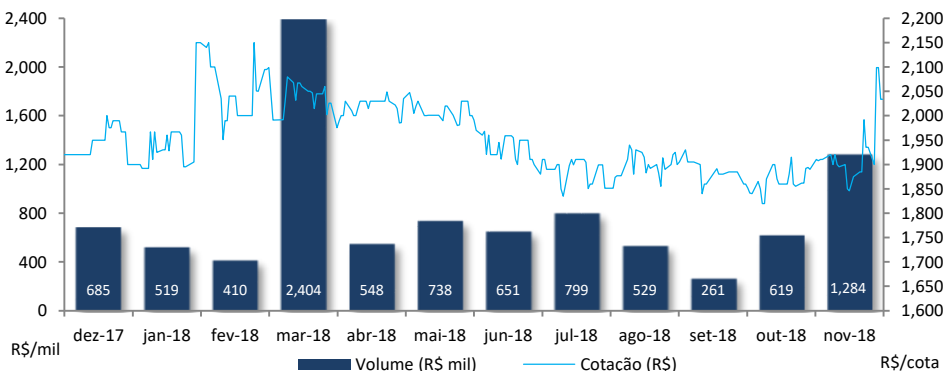
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 682

Cotação de fechamento: R\$ 2.033,50

Volume: R\$ 1.283.786,00

Mês de referência: Novembro/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal Z	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Brasília – DF	932.083	969.876	1.102.323	879.760	1.103.065	1.630.575
Belém – PA	1.596.463	1.295.553	1.447.476	1.351.070	1.567.937	2.694.007
Maceió – AL	697.737	730.206	822.067	759.406	966.306	1.350.176
Nilópolis – RJ	1.531.324	1.422.892	1.634.002	1.435.117	1.893.066	2.489.663
Vitória – ES	983.449	1.060.394	1.141.743	1.018.548	1.326.972	1.822.477
Taguatinga – DF	622.219	688.279	737.939	663.679	819.801	1.484.440
Manaus – AM	3.959.299	3.900.130	4.053.600	3.814.459	3.945.182	4.020.492
João Pessoa – PB	3.404.842	3.372.177	3.810.048	3.522.991	3.452.031	4.563.029
Total	13.727.416	13.439.507	14.749.198	13.445.030	15.074.361	20.054.859

Repassse Mensal	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Brasília – DF	23.302	24.247	27.558	21.994	27.577	40.764
Belém – PA	39.912	32.389	36.187	33.777	39.198	67.350
Maceió – AL	17.443	18.255	20.552	18.985	24.158	33.754
Nilópolis – RJ	38.283	35.572	40.850	35.878	47.327	62.242
Vitória – ES	24.586	26.510	28.544	25.464	33.174	45.562
Taguatinga – DF	15.555	17.207	18.448	16.592	20.495	37.111
Manaus – AM	140.626	140.626	152.245	152.245	152.245	152.245
João Pessoa – PB	135.688	135.688	146.900	146.900	146.900	146.900
Curso Exatas – DF*	91.000	91.000	94.887	94.887	94.887	94.887
Total	526.396	521.494	566.170	546.721	585.960	680.815

* O Curso Exatas segue contrato de locação padrão em que o valor de repasse mensal é pré-definido no contrato de locação e reajustado anualmente no mês de junho

Aluguel Mínimo	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Brasília – DF*	52.665	64.368	64.368	64.368	64.368	64.368
Belém – PA*	122.802	150.092	150.092	150.092	150.092	150.092
Maceió – AL*	68.496	83.718	83.718	83.718	83.718	83.718
Nilópolis – RJ*	95.802	117.092	117.092	117.092	117.092	117.092
Vitória – ES*	98.242	120.073	120.073	120.073	120.073	120.073
Taguatinga – DF	38.792	38.792	38.792	38.792	38.792	38.792
Manaus – AM	140.626	140.626	152.245	152.245	152.245	152.245
João Pessoa – PB	135.688	135.688	146.900	146.900	146.900	146.900
Curso Exatas – DF	91.000	91.000	94.887	94.887	94.887	94.887
Total	844.113	941.448	968.165	968.165	968.165	968.165

* 1º semestre: 45% do aluguel mínimo anual/ 2º semestre: 55% do aluguel mínimo anual

Repassse Mensal/Aluguel Mínimo	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Brasília – DF	44%	38%	43%	34%	43%	63%
Belém – PA	33%	22%	24%	23%	26%	45%
Maceió – AL	25%	22%	25%	23%	29%	40%
Nilópolis – RJ	40%	30%	35%	31%	40%	53%
Vitória – ES	25%	22%	24%	21%	28%	38%
Taguatinga – DF	40%	44%	48%	43%	53%	96%
Manaus – AM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
João Pessoa – PB	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Update

Loja João Pessoa – Foi assinado o 3º aditamento ao contrato de locação prorrogando o prazo de vigência do Contrato de Locação por mais 5 (cinco) anos, com início em 01/08/2018 e término em 31/07/2023.

21/09/2018 – Fato Relevante informando a transferência dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. para o BTGPactual Serviços Financeiros S.A. DTVM a partir do dia 01 de Outubro de 2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento.

14/12/2018 – Fato Relevante informando que foram firmados novos aditivos aos contratos de locação firmados com a Lojas Americanas referente às lojas de Maceió, Belém, Taguatinga, Vitória, Nilópolis e Brasília. Nestes Aditamentos, os prazos das locações foram renovados por um período de 120 (cento e vinte) meses a contar de 02/01/2019, com prazo final previsto para 01/01/2029. Ainda, os valores dos aluguéis foram revistos para se adequarem aos atuais patamares de mercado e passarão a ser cobrados em um valor fixo e não mais em percentual sobre o faturamento da Locatária.

Com relação às lojas de Maceió (i), Belém (ii), Vitória (iii) e Nilópolis (v), as áreas devolvidas serão cedidas em comodato para a atual Locatária permanecendo a mesma responsável pelo pagamento dos encargos e despesas operacionais até que se encontre um novo inquilino.

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) – Último status em 23/10/2018 protocolamos Contrarrazões à Apelação da parte contrária. Aguarda julgamento.

Processo nº 1121521-95.2014.8.26.0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 25/06/2018 foi publicada a decisão que rejeitou o recurso apresentado pela locatária.

Processo nº 1121506-29.2014.8.26.0100 (loja de Taguatinga) – Último status em 30/07/2018, após o recebimento do recurso interposto pela parte contrária, o mesmo foi julgado prejudicado.

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.

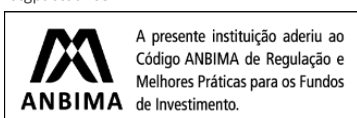
- [Site da Administradora](#)

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.