

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

1.021

Patrimônio Líquido: R\$ 105.315.879,03

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 1.777,63

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.

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.



Nota da Administradora

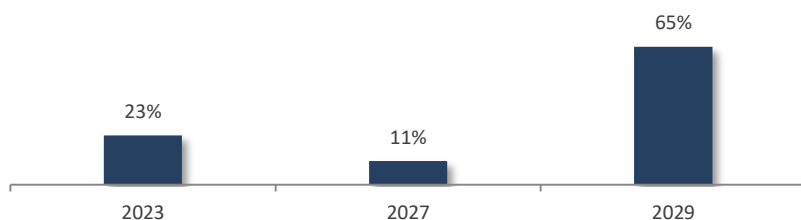
No dia 08/01/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2018 no valor de R\$ 10,1745 por cota. Conforme divulgado em Fato Relevante no dia 02/01/2018, o Carrefour manifestou que não havia interesse na renovação do contrato de locação do imóvel de Manaus. No entanto, já no dia 30/01/2019 foi divulgado Fato Relevante informando a locação para o Magazine Torra Torra. O Carrefour tinha duas lojas sublocadas para terceiros no imóvel, cujas áreas não pertencem ao contrato com a nova locatária.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

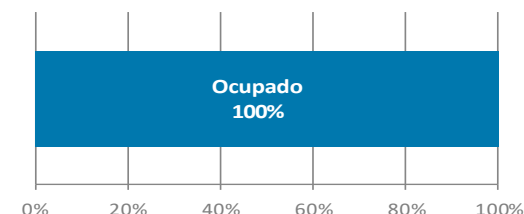
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	2%	17%	2%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
8%	5%	33%	2%	19%	0%

ⁱ 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)
- Carrefour (Manaus)
- Lojas Americanas (Brasília)
- Lojas Americanas (Nilópolis)
- Lojas Americanas (Vitória)

Demonstração Consolidada de Resultados

	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Receitas	1.069.555	866.521	975.365	977.010	978.454	978.494
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ⁱ	1.057.009	852.619	968.136	968.333	968.171	970.651
Financeiras	12.546	13.902	7.229	8.677	10.283	7.843
Despesas	(73.115)	(85.091)	(75.907)	(76.041)	(84.421)	(84.157)
Reserva de contingência	(6.483)	14.286	(4.397)	(4.156)	(4.725)	31.584
Ajustes ⁱⁱ	(530.149)	(281.086)	(510.974)	(261.457)	(330.853)	2.037.748
Resultado Líquido	459.808	514.630	384.087	635.356	558.455	2.963.670

Ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de Dezembro/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.090.576,53.

Distribuição

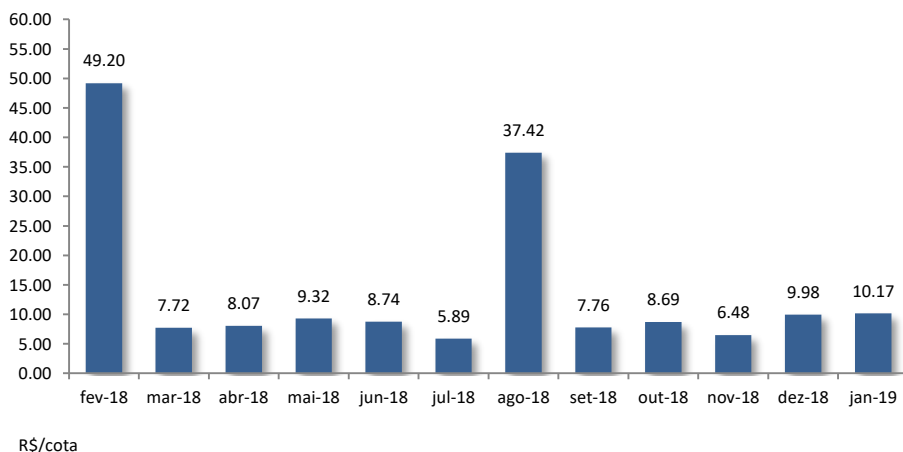
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

Data base: 08/01/2019

Data de pagamento: 15/01/2019

Rendimento: R\$ 10,1745

Mês de referência: Novembro/2018



Mercado Secundário

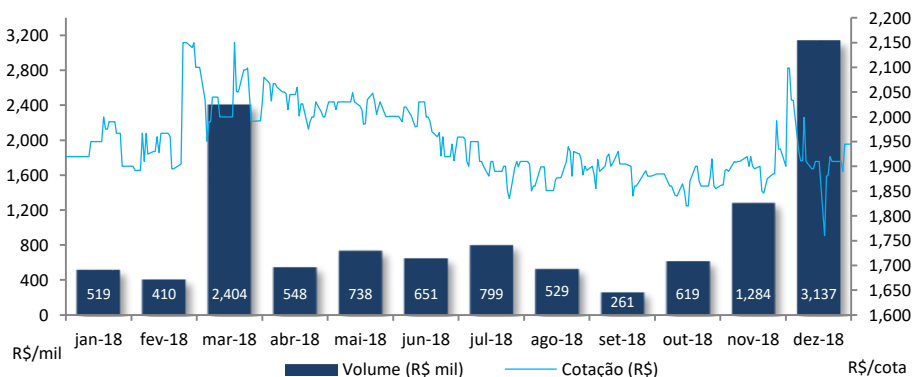
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 1.713

Cotação de fechamento: R\$ 1.944,95

Volume: R\$ 3.136.985,00

Mês de referência: Dezembro/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal Z	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Brasília – DF	969.876	1.102.323	879.760	1.103.065	1.630.575	1.334.555
Belém – PA	1.295.553	1.447.476	1.351.070	1.567.937	2.694.007	2.611.870
Maceió – AL	730.206	822.067	759.406	966.306	1.350.176	1.338.558
Nilópolis – RJ	1.422.892	1.634.002	1.435.117	1.893.066	2.489.663	3.307.256
Vitória – ES	1.060.394	1.141.743	1.018.548	1.326.972	1.822.477	2.015.688
Taguatinga – DF	688.279	737.939	663.679	819.801	1.484.440	1.125.325
Manaus – AM	3.900.130	4.053.600	3.814.459	3.945.182	4.020.492	3.551.119
João Pessoa – PB	3.372.177	3.810.048	3.522.991	3.452.031	4.563.029	4.979.397
Total	13.439.507	14.749.198	13.445.030	15.074.361	20.054.859	20.263.768

Repassse Mensal	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Brasília – DF	24.247	27.558	21.994	27.577	40.764	33.364
Belém – PA	32.389	36.187	33.777	39.198	67.350	65.297
Maceió – AL	18.255	20.552	18.985	24.158	33.754	33.464
Nilópolis – RJ	35.572	40.850	35.878	47.327	62.242	82.681
Vitória – ES	26.510	28.544	25.464	33.174	45.562	50.392
Taguatinga – DF	17.207	18.448	16.592	20.495	37.111	28.133
Manaus – AM	140.626	152.245	152.245	152.245	152.245	152.245
João Pessoa – PB	135.688	146.900	146.900	146.900	146.900	149.382
Curso Exatas – DF*	91.000	94.887	94.887	94.887	94.887	94.887
Total	521.494	566.170	546.721	585.960	680.815	689.845

* 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	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Brasília – DF*	64.368	64.368	64.368	64.368	64.368	64.368
Belém – PA*	150.092	150.092	150.092	150.092	150.092	150.092
Maceió – AL*	83.718	83.718	83.718	83.718	83.718	83.718
Nilópolis – RJ*	117.092	117.092	117.092	117.092	117.092	117.092
Vitória – ES*	120.073	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	152.245	152.245	152.245	152.245	152.245
João Pessoa – PB	135.688	146.900	146.900	146.900	146.900	149.382
Curso Exatas – DF	91.000	94.887	94.887	94.887	94.887	94.887
Total	941.448	968.165	968.165	968.165	968.165	64.368

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

Repassse Mensal/Aluguel Mínimo	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Brasília – DF	38%	43%	34%	43%	63%	52%
Belém – PA	22%	24%	23%	26%	45%	44%
Maceió – AL	22%	25%	23%	29%	40%	40%
Nilópolis – RJ	30%	35%	31%	40%	53%	71%
Vitória – ES	22%	24%	21%	28%	38%	42%
Taguatinga – DF	44%	48%	43%	53%	96%	73%
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

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.

02/01/2019 – Fato Relevante informando que o Carrefour Comércio e Indústria LTDA. não possui interesse em renovar o contrato de locação referente a loja de Manaus.

30/01/2019 – Fato Relevante informando que foi firmado novo contrato de locação com o Magazine Torra Torra LTDA. referente a 8.097,59 m² da loja de Manaus. O Contrato possui carência em linha com o praticado na região e prazo de 10 (dez) anos contados a partir da entrega das chaves, que está condicionada a devolução dos Imóveis pelo Carrefour Comércio e Indústria LTDA. o Contrato prevê que, em até 5 (cinco) dias após a entrega das chaves, a Locatária pagará ao Fundo o valor líquido de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) a título de Luvas.

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 03/12/2018, os autos estão na conclusão para o relator.

Processo nº 1121521-95-2014.8.26.0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 19/02/2019, foi dado um prazo para eventual interposição de recurso pela parte contrária.

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](#)

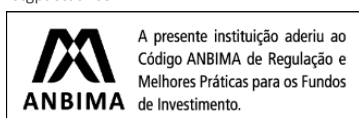
Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

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.