

## 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

1590

**Patrimônio Líquido:** R\$105.237.000,22

### Valor Patrimonial/Cota:

1.776,30

**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 principais locatários Lojas Americanas, Hipermercados Bom Preço Supermercados do Nordeste Ltda. (grupo Walmart), Torra-Torra e Curso Exatas.



## Nota da Administradora

No dia 07/06/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a abril de 2019 no valor de R\$ 22,7610 por cota, a serem pagos no dia 14/06/2019.

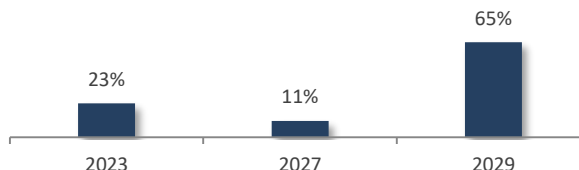
Conforme divulgado em Fato Relevante no dia 03 de junho, a consultora imobiliário notificou o fundo sobre a sua intenção de não renovação do contrato de prestação de serviços, com cumprimento do aviso prévio previsto em contrato. A administradora então iniciou processo de concorrência com empresas especializadas para prestação dos serviços.

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

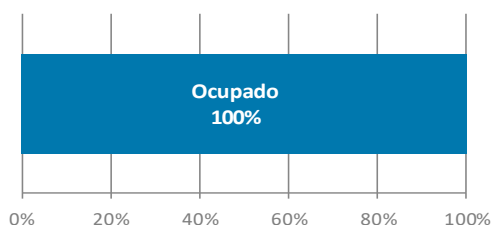
<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>
7%	2%	17%	2%	1%	4%
<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>
8%	5%	33%	2%	19%	0%

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

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

## Demonstração Consolidada de Resultados

	Dez/18	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19	Mai/19
Receitas	978.494	854.724	712.753	1.035.541	856.151	2.628.213 <sup>iii</sup>
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais <sup>i</sup>	970.651	840.068	695.425	1.020.967	837.145	2.601.437
Financeiras	7.843	14.657	17.328	14.575	19.007	26.776
Despesas	(84.157)	(75.351)	(95.422)	(106.461)	(60.164)	(109.585)
Reserva de contingência	31.584	(4.703)	19.026	(19.383)	4.249	(1.526)
Ajustes <sup>ii</sup>	2.037.748	(96.520)	76.849	(9.666)	101.663	8.891
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2.963.670</b>	<b>678.150</b>	<b>713.206</b>	<b>900.031</b>	<b>901.899</b>	<b>2.525.992</b>

<sup>i</sup> Ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

<sup>iii</sup> Ajuste contábil referente a baixa do valor recebido a título de Luvas da locação feita para o MAGAZINE TORRA TORRA LTDA., conforme comunicado no Fato Relevante de 30/01/2019.

**Reserva de Contingência:** No final de Maio/19, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.092.914,22.

## Distribuição

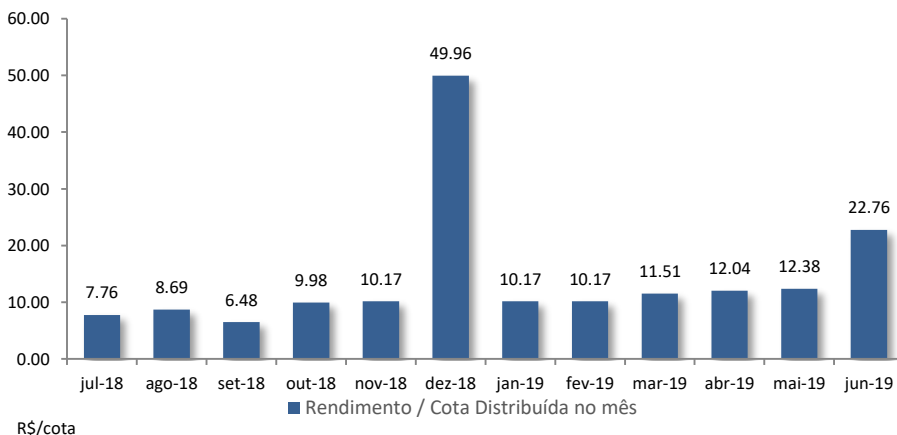
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

**Data base:** 07/06/2019

**Data de pagamento:** 14/06/2019

**Rendimento:** R\$ 22,7610

**Mês de referência:** Abril/2019



## Mercado Secundário

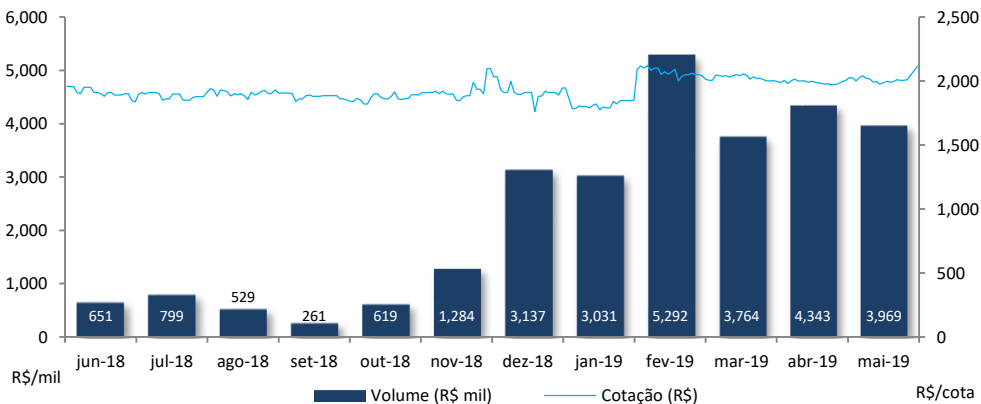
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 1.974

**Cotação de fechamento:** R\$ 2.120,00

**Volume:** R\$ 3.969.238

**Mês de referência:** Maio/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Obras

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](#) que foi firmado novo contrato de locação com o Magazine Torra Torra LTDA. informando

**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.

**20/05/2019** – [Fato Relevante](#) informando sobre acordo com a LOJAS AMERICANAS referente às Ações Revisionais de Aluguel.

**03/06/2019** – [Fato Relevante](#) informando o término do contrato de consultor imobiliário mediante notificação da EFIMO CONSULTORA IMOBILIÁRIA – EIRELI

## 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](#)

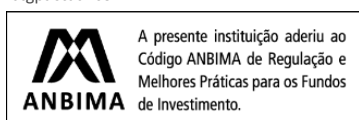
Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:  
<https://www.btgactual.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.