

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

2.515

Patrimônio Líquido: R\$ 105.186.564,76

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 1.775,45

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

No dia 06/12/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Outubro/2019 no valor de R\$ 12,45 por cota, a serem pagos no dia 13/12/2019.

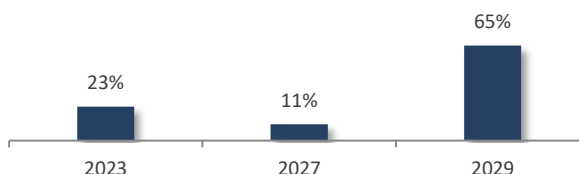
A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados no caso de pagamento da locatária Curso Exatas, que segue inadimplente. Estamos tentando contato com o locatário para seguirmos por vias amigáveis para adimplência do locatário, e em paralelo também buscando medidas judiciais para tal.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

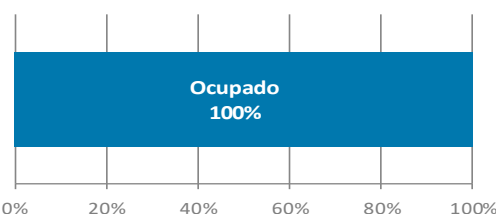
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	2%	17%	2%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
8%	5%	33%	2%	19%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPIM.

Vencimentos dos Contratos em percentual da área



Ocupação do Fundo



No final do mês de Novembro/19 a taxa de ocupação foi de 100%

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

	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Receitas	909,716	910.685	999.790	908.409	908.299	908.371
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ⁱ	893,640	893.530	986.134	898.929	898.979	898.939
Financeiras	16,076	17.155	13.657	9.479	9.320	9.432
Despesas	(102,519)	(107.807)	(37.349)	(49.683)	(56.689)	(61.116)
Reserva de contingência	5,530	8.074	6.828	(160.000)	768.000	1.074
Ajustes ⁱⁱ	17,838	(94.701)	(94.701)	(94.032)	(114.995)	(109.032)
Resultado Líquido	830,564	716.251	874.568	764.534	737.382	739.297

ⁱ Ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

ⁱⁱⁱ 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 do mês de Novembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.070.800,23.

Distribuição

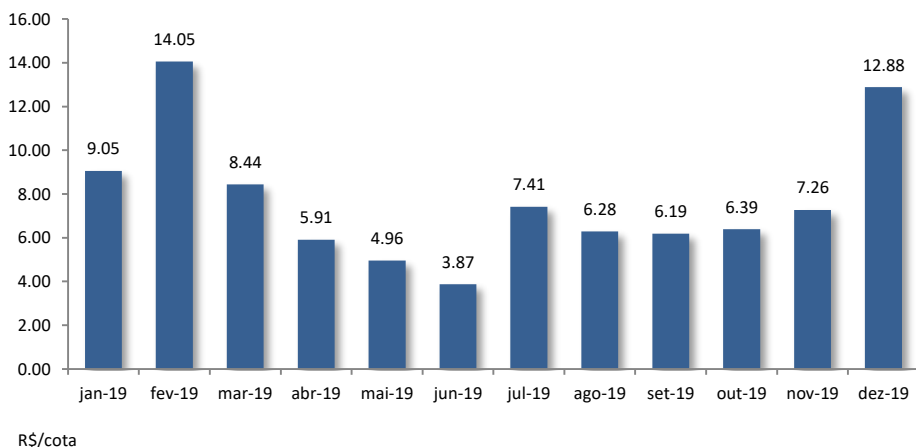
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

Data base: 06/12/2019

Data de pagamento: 13/12/2019

Rendimento: R\$ 12,4463

Mês de referência: Outubro/2019



Mercado Secundário

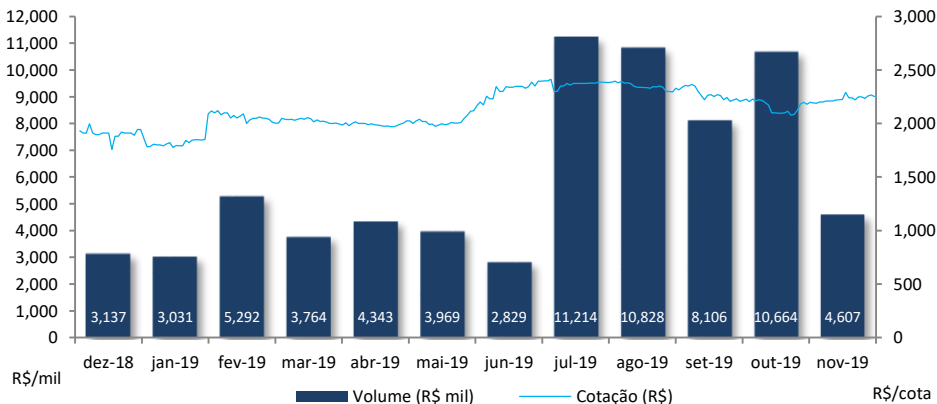
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 2.060

Cotação de fechamento: R\$ 2.248,00

Volume: R\$ 4.606.734

Mês de referência: Novembro/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

07/08/2019 – CURSO EXATAS – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência junho de 2019.

21/08/2019 – Realização da [Assembleia Geral Extraordinária](#), que aprovou a contratação da Soul malls – Consultoria de Gestão como novo consultor imobiliário do Fundo. Devido a ausência de quórum qualificado, restou prejudicada a deliberação acerca da alteração da redação do Artigo 52 do regulamento do Fundo.

09/09/2019 – CURSO EXATAS – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Agosto/2019.

07/10/2019 – CURSO EXATAS – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Setembro/2019.

08/11/2019 – CURSO EXATAS – [Fato Relevante](#) informando que a Locatária não pagou o aluguel referente a competência Outubro de 2019.

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, 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.