

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

BTGP 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: 8.265,17m²

Loja de Belém: 7.688,39m²

Loja de Maceió: 7.328,00m²

Loja de Brasília: 3.618,19m²

Loja de Nilópolis: 3.420,00m²

Cursinho Taguatinga: 6.802,00m²

Cotistas: 929

Patrimônio Líquido: R\$ 98.653.852,72

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 1.665,18

Quantidade de Cotas: 59.245

Nota da Administradora

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.



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)

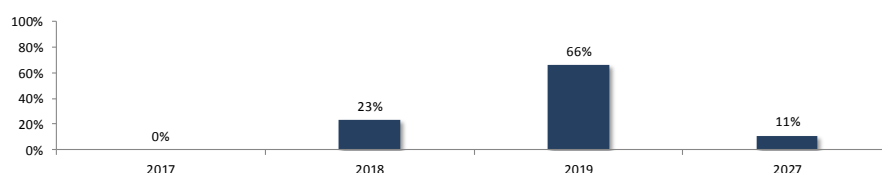
Lojas Americanas (Vitória)

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
52%	0%	0%	0%	0%	11%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	37%	0%	0%	0%	0%

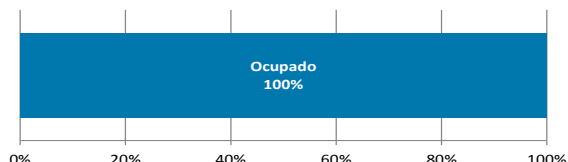
ⁱ100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ



ⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisões não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos.

Ocupação do Fundo



No final do mês de setembro/2017, a taxa de ocupação no fundo era de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

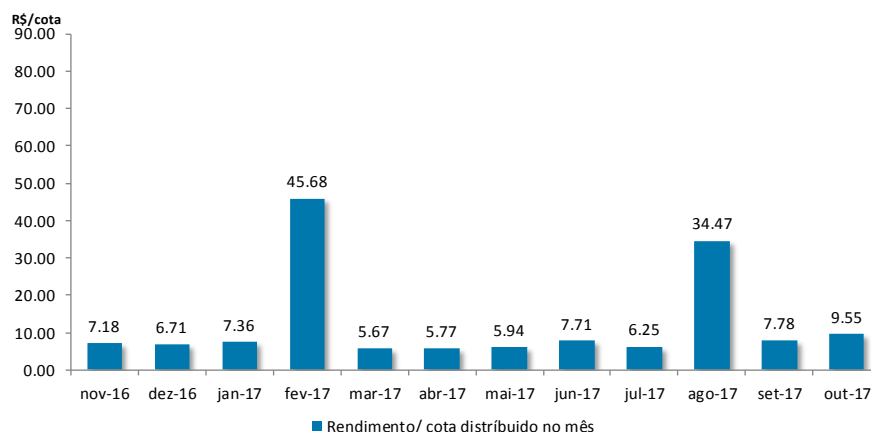
	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Receitas	803.947	811.548	863.183	968.172	964.124	955.211
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	792.508	792.508	851.379	949.201	944.526	944.529
Financeiras	11.439	19.040	11.804	18.971	19.598	10.682
Despesas	(94.863)	(88.571)	(64.936)	(88.216)	(73.820)	(67.247)
Reserva de contingência	(24.052)	(19.478)	(107.490)	(12.490)	70.472	5.176
Benfeitorias	-	-	-	(11.780)	(520)	(28.700)
Ajustes ⁱ	(228.026)	(333.399)	1.351.597	(394.464)	(394.669)	(417.491)
Resultado Líquido	457.006	370.100	2.042.353	461.222	565.587	446.949

ⁱAjustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de setembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 991.634,67

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: 06/10/2017

Data de pagamento: 16/10/2017

Rendimento: R\$ 9,5466

Mês de referência: Agosto

Mercado Secundário

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

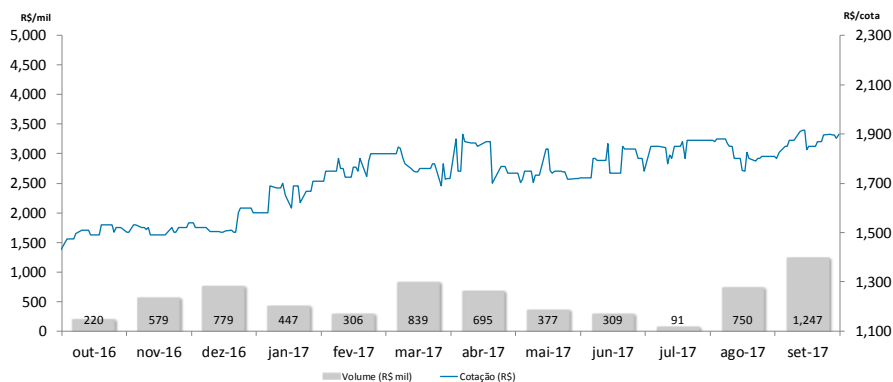
Negociação no mês de setembro

Cotas negociadas: 669

Cotação de fechamento: R\$

1.900,02

Volume: R\$ 1.246.558



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Brasília – DF	1,376,271	995,850	993,154	1,055,800	1,121,891	951,590
Belém – PA	1,903,322	1,720,035	1,520,016	1,637,545	1,624,399	1,520,160
Maceió – AL	1,449,068	880,921	851,771	992,816	1,051,968	833,605
Nilópolis – RJ	2,852,257	1,467,992	1,415,471	1,541,783	1,569,272	1,366,272
Vitória – ES	1,402,122	1,041,302	1,027,118	1,067,764	1,095,196	947,426
Taguatinga – DF	1,275,079	751,938	766,915	748,788	458,409	570,690
Manaus – AM	4,015,957	4,166,991	4,042,062	4,100,383	3,921,344	4,203,336
João Pessoa – PB	3,726,367	3,828,886	3,464,355	3,864,887	3,838,690	3,647,405
Total	18,000,444	14,853,915	14,080,861	15,009,765	14,681,170	14,040,484

Repasso Mensal	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Brasília – DF	34,407	24,896	24,829	26,395	28,047	23,790
Belém – PA	47,583	43,001	38,000	40,939	40,610	38,004
Maceió – AL	36,227	22,023	21,294	24,820	26,299	20,840
Nilópolis – RJ	71,306	36,700	35,387	38,545	39,232	34,157
Vitória – ES	35,053	26,033	25,678	26,694	27,380	23,686
Taguatinga – DF	31,877	18,798	19,173	18,720	11,460	14,267
Manaus – AM	143,021	143,021	143,021	143,021	140,626	140,626
João Pessoa – PB	138,000	138,000	138,000	138,000	135,688	135,688
Curso Exatas – DF*	–	–	91,000	91,000	91,000	91,000
Total	537,474	452,472	536,382	548,134	540,342	522,058

* 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	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Brasília – DF*	52,947	52,947	58,830	58,830	58,830	58,830
Belém – PA*	123,460	123,460	137,178	137,178	137,178	137,178
Maceió – AL*	68,863	68,863	76,515	76,515	76,515	76,515
Nilópolis – RJ*	96,315	96,315	107,017	107,017	107,017	107,017
Vitória – ES*	98,768	98,768	109,742	109,742	109,742	109,742
Taguatinga – DF	71,129	71,129	39,000	39,000	39,000	39,000
Manaus – AM	143,021	143,021	143,021	143,021	140,626	140,626
João Pessoa – PB	138,000	138,000	138,000	138,000	135,688	135,688
Total	792,503	792,503	809,302	809,302	804,595	804,595

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

Repassse Mensal/Aluguel						
Mínimo	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17
Brasília – DF	65%	47%	42%	45%	48%	40%
Belém – PA	39%	35%	28%	30%	30%	28%
Maceió – AL	53%	32%	28%	32%	34%	27%
Nilópolis – RJ	74%	38%	33%	36%	37%	32%
Vitória – ES	35%	26%	23%	24%	25%	22%
Taguatinga – DF	45%	26%	49%	48%	29%	37%
Manaus – AM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
João Pessoa – PB	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Obras

O locatário da Loja de Belém recebeu um comunicado do Corpo de Bombeiros, solicitando adequações na Edificação, iniciamos o processo para regularizar as adequações no imóvel perante a solicitação do Órgão Competente.

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 09/10/2017 processo na conclusão para decisão desde 23/08/2017.

Processo nº 1121631.94-2014.8.26.0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 09/10/2017 processo recebido pelo Tribunal de Justiça – 25ª Câmara de Direito Privado.

Processo nº 1121506-29.2014.8.26.0100 (loja de Taguatinga) – Último status em 27/09/2017 Protocolo dos memoriais.

O cronograma completo das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM, na forma da regulamentação aplicável.

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

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



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.

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.