

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, destinados à exploração do segmento varejista, 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

0,20%aa sobre o valor total das cotas subscritas.

Área Locável dos Empreendimentos

Loja de João Pessoa: 14.176,00m²
 Loja de Taguatinga: 8.798,60m²
 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

Cotistas

974

Patrimônio Líquido

R\$ 120.222.443,55

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.029,24

Quantidade de Cotas

59.245

Nota da Administradora

O Fundo detém 100% de oito imóveis destinados à exploração comercial varejista distribuídos em oito cidades. Tendo como locatários Lojas Americanas, Hipermercado, Bom Preço Supermercados do Nordeste Ltda (grupo Walmart) e Carrefour.

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)	Carrefour (Manaus)
Lojas Americanas (Belém)	Lojas Americanas (Brasília)
Lojas Americanas (Maceió)	Lojas Americanas (Nilópolis)
Lojas Americanas (Taguatinga)	Lojas Americanas (Vitória)

Mês de reajuste em percentual da receita^{i,ii}

jan	fev	mar	abr	mai	jun
68%	0%	0%	0%	0%	0%
jul	ago	set	out	nov	dez
0%	32%	0%	0%	0%	0%

ⁱ 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

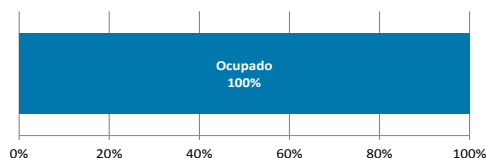
Vencimento dos Contratos em percentual da receita^{i,ii}



ⁱ sobre o aluguel mínimo

ⁱⁱ 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 revisados. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Ocupação do Fundo



No fechamento do mês anterior, a taxa de ocupação no fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

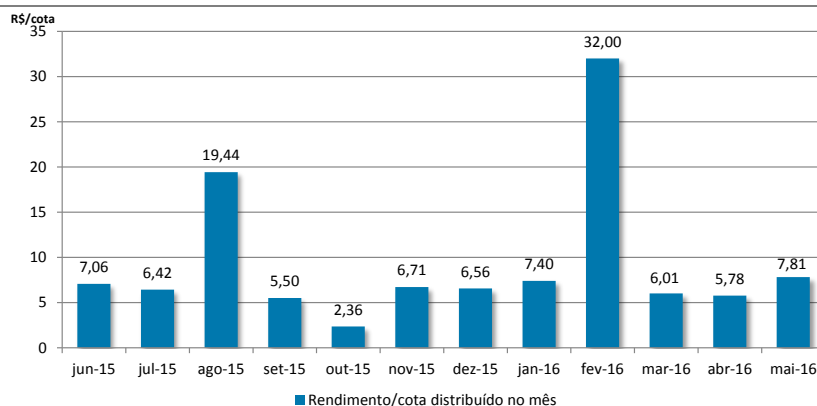
	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Receitas	777.788	769.438	743.172	741.168	733.396	732.728
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	757.524	757.523	720.410	720.431	720.430	720.430
Financeiras	20.264	11.915	22.762	20.737	12.966	12.298
Despesas	(42.163)	(36.270)	(41.851)	(66.447)	(44.523)	(76.318)
Reserva de contingência	90.000	(463.775)	(17.000)	(18.000)	(24.000)	(17.000)
Benfeitorias	(135.012)	(124.623)	-	-	-	-
Ajustes ⁱ	(251.961)	1.750.870	(328.518)	(314.569)	(202.170)	(307.958)
Resultado Líquido	438.652	1.895.640	355.802	342.151	462.703	331.452

ⁱajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de abril, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 686.275,66.

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: 06/05/2016

Data de pagamento: 13/05/2016

Rendimento: R\$ 7,8100

Mês de referência: março

Mercado Secundário

As cotas do FII Max Retail (MAXR11B) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde Junho de 2010.

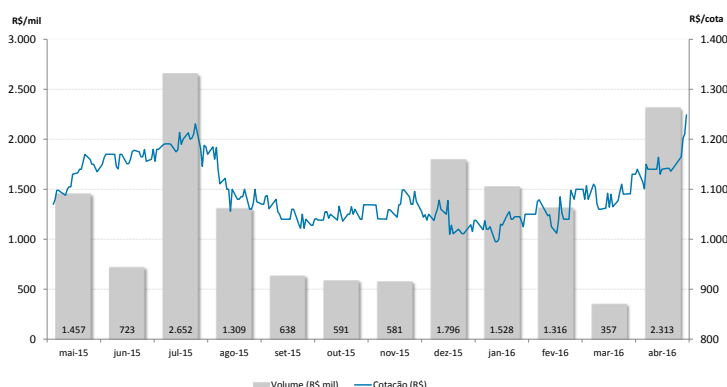
Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 2.005

Cotação de fechamento: R\$ 1.249,00

Volume: R\$ 2.312.583

Em agosto houve, além da distribuição mensal de R\$ 19,4638, uma distribuição extra no valor de R\$ 4,9387/cota com pagamento em 17/08/2015 referente ao segundo semestre de 2014 conforme Assembleia Geral Extraordinária celebrada em 17/06/2015.



Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Brasília – DF	801.003	1.010.278	615.759	630.991	937.227	644.154
Belém – PA	2.713.878	3.264.187	1.813.077	1.515.770	2.008.800	1.619.873
Maceió – AL	1.554.315	1.954.969	1.124.172	991.796	1.896.838	1.118.061
Nilópolis – RJ	2.572.596	3.663.745	1.606.690	1.582.973	3.045.096	1.671.694
Vitória – ES	1.388.446	2.309.928	997.989	1.051.060	1.586.460	973.226
Taguatinga – DF	1.187.408	1.531.829	808.027	804.682	1.497.418	761.527
Manaus – AM	4.205.576	4.876.969	3.633.638	3.518.585	3.385.618	3.185.920
João Pessoa – PB	4.001.669	4.486.108	3.623.921	2.521.537	3.568.134	3.289.721
Total	18.424.891	23.098.012	14.223.273	12.617.395	17.925.594	13.264.176

Repasse Mensal	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Brasília – DF	20.025	25.257	15.394	15.775	23.431	16.104
Belém – PA	67.847	81.605	45.327	37.894	50.220	40.497
Maceió – AL	38.858	48.874	28.104	24.795	47.421	27.952
Nilópolis – RJ	64.315	91.594	40.167	39.574	76.127	41.792
Vitória – ES	34.711	57.748	24.950	26.277	39.662	24.331
Taguatinga – DF	29.685	38.296	20.201	20.117	37.435	19.038
Manaus – AM	128.107	128.107	128.097	128.097	128.097	128.097
João Pessoa – PB	115.168	115.168	115.159	115.159	115.159	115.159
Total	498.716	586.649	417.398	407.687	517.552	412.969

Aluguel Mínimo	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Brasília – DF*	54.615	54.615	49.394	49.394	49.394	49.394
Belém – PA*	127.351	127.351	115.177	115.177	115.177	115.177
Maceió – AL*	71.034	71.034	64.243	64.243	64.243	64.243
Nilópolis – RJ*	99.351	99.351	89.854	89.854	89.854	89.854
Vitória – ES*	101.881	101.881	92.142	92.142	92.142	92.142
Taguatinga – DF	60.031	60.031	66.357	66.357	66.357	66.357
Manaus – AM	128.107	128.107	128.097	128.097	128.097	128.097
João Pessoa – PB	115.168	115.168	115.159	115.159	115.159	115.159
Total	757.538	757.538	720.423	720.423	720.423	720.423

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

Vendas/Aluguel Mínimo	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Brasília – DF	37%	46%	31%	32%	47%	33%
Belém – PA	53%	64%	39%	33%	44%	35%
Maceió – AL	55%	69%	44%	39%	74%	44%
Nilópolis – RJ	65%	92%	45%	44%	85%	47%
Vitória – ES	34%	57%	27%	29%	43%	26%
Taguatinga – DF	49%	64%	30%	30%	56%	29%
Manaus – AM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
João Pessoa – PB	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Obras

O Locatário da Loja de João Pessoa está efetuando obras de sua responsabilidade no imóvel. Fundo e Locatário discutiram a responsabilidade pelas obras do Fundo e, consoante Fato Relevante divulgado em 27 de julho de 2015, o Fundo contratou empresa FRIMAX para obra no valor de R\$ 1.207.213,11, com previsão de duração de 240 dias. As obras, tanto do Locatário quanto do Locador, continuam em andamento.

De acordo com informação passada pelo Locatário, este já obteve as autorizações necessárias e a reabertura da loja foi realizada em 21 de agosto de 2015.

As obras de melhoria no imóvel de João Pessoa consistem principalmente em recuperação da impermeabilização de lajes de cobertura e recuperação estrutural (fissuras em alvenaria), provenientes da vida útil do imóvel. Além disso, estão sendo feitas correções de alguns coletores de água e rufos, que já perderam sua vida útil. Seguem fotos e valores do andamento das obras que representam 100%, data-base Novembro de 2015. Em outubro 2015, celebramos um aditivo para a obra de impermeabilização no valor de R\$96.964,42 complementando área que não foi detectado vazamento. Tal vazamento foi detectado no início de setembro 2015.

Em Março de 2016 celebramos um contrato para pintura das áreas em que realizaremos as intervenções de fachada e recuperação estrutural.

Até a última medição da obra, realizada em Abril de 2016, o avanço físico da obra era de 64,86%.

	Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar
Obras de reparo	1.207.213,11	1.100.356,04	106.857,07
Aditivo	96.964,62	96.964,62	-
Pinturas	112.524,51	28.131,13	84.393,38
Total	1.416.702,24	1.128.487,17	191.250,45

Recuperação de fissura nas alvenarias do estacionamento 100% concluídas



Processos Judiciais

Atualmente, o Fundo move 04 ações revisionais em relação às Lojas de Taguatinga/DF, Brasília/DF, Nilópolis/RJ e João Pessoa/PB.

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

Informações Gerais

No dia 27 de abril de 2016 foi realizada uma assembleia Geral Extraordinária e Ordinária na sede da administradora, na qual os cotistas deliberaram da seguinte forma:

Em Assembleia Geral Ordinária: por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Em Assembleia Geral Extraordinária: (a) por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a alteração do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, de forma que o § 5º do Art. 20 do Regulamento passará a vigorar conforme abaixo:

“Art. 20 [...]

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.”

Resta aprovada a versão consolidada do novo Regulamento, tendo em vista as modificações havidas, na forma do documento anexo, o qual passará a ter efeitos a partir do fechamento desta data.

Com esta aprovação o fundo deixará de ser negociado no mercado de Balcão para ser negociado no mercado de Bolsa. Informaremos a todos assim que ocorrer a mudança de fato.

(b) por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) no segundo semestre de 2015, tendo em vista os gastos e despesas com obras nos imóveis, realizadas no período, conforme constam nas demonstrações financeiras do Fundo.

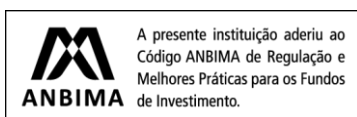
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.