

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 Actual 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

940

Patrimônio Líquido: R\$ 99.375.854,66

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 1.677,37

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)

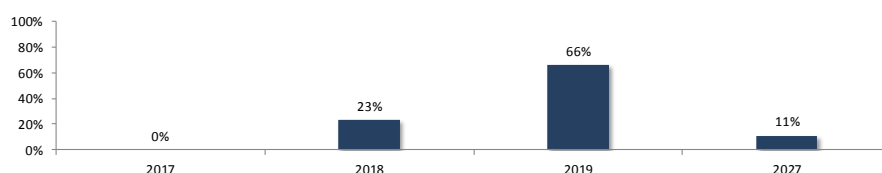
Lojas Americanas (Brasília)
Lojas Americanas (Nilópolis)
Lojas Americanas (Vitória)

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%

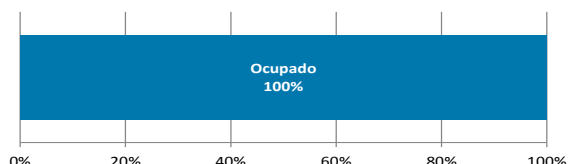
ⁱ100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ



ⁱNos 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 novembro/2017, a taxa de ocupação no fundo era de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

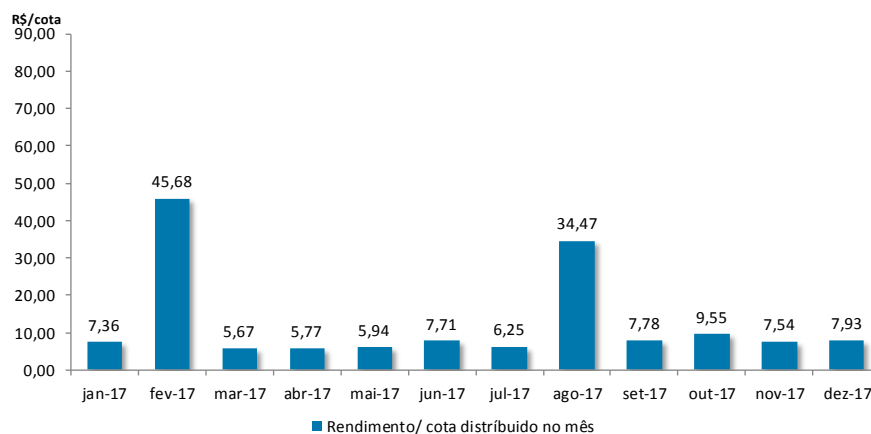
	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Receitas	863.183	968.172	964.124	955.211	954.879	968.879
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	851.379	949.201	944.526	944.529	944.528	955.209
Financeiras	11.804	18.971	19.598	10.682	10.351	13.670
Despesas	(64.937)	(88.216)	(73.820)	(67.247)	(61.789)	(79.434)
Reserva de contingência	(107.490)	(12.490)	70.472	5.176	(12.267)	(4.439)
Benfeitorias	-	(11.780)	(520)	(28.700)	-	-
Ajustes ⁱ	1.351.597	(394.464)	(394.669)	(417.491)	(410.993)	(294.303)
Resultado Líquido	2.042.353	461.222	565.587	446.949	469.830	590.703

ⁱAjustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de novembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.008.339,87

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: 07/12/2017

Data de pagamento: 14/12/2017

Rendimento: R\$ 7,9303

Mês de referência: Outubro

Mercado Secundário

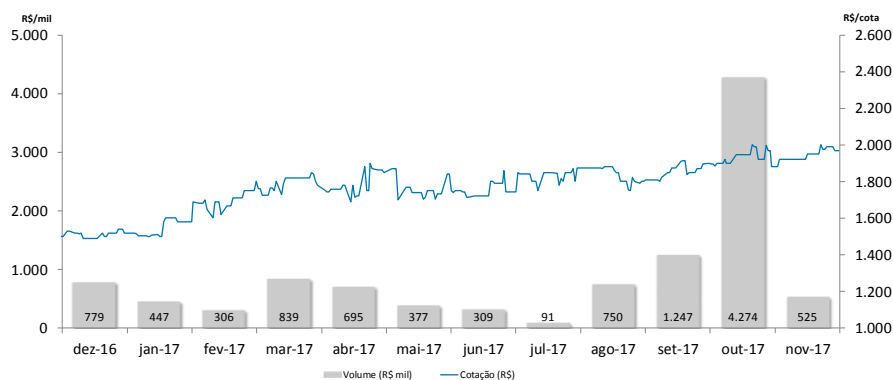
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de novembro

Cotas negociadas: 273

Cotação de fechamento: R\$ 1.967,00

Volume: R\$ 524.570



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Brasília – DF	993,154	1,055,800	1,121,891	951,590	1.149.122	1.385.552
Belém – PA	1,520,016	1,637,545	1,624,399	1,520,160	1.797.997	2.813.665
Maceió – AL	851,771	992,816	1,051,968	833,605	973.216	1.396.955
Nilópolis – RJ	1,415,471	1,541,783	1,569,272	1,366,272	1.937.786	2.679.269
Vitória – ES	1,027,118	1,067,764	1,095,196	947,426	1.295.372	1.633.224
Taguatinga – DF	766,915	748,788	458,409	570,690	889.475	1.195.676
Manaus – AM	4,042,062	4,100,383	3,921,344	4,203,336	4.002.552	4.658.573
João Pessoa – PB	3,464,355	3,864,887	3,838,690	3,647,405	3.630.624	4.879.019
Total	14,080,861	15,009,765	14,681,170	14,040,484	15.676.144	20.641.933

Repasso Mensal	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Brasília – DF	24.829	26.395	28.047	23.790	28.728	34.639
Belém – PA	38.000	40.939	40.610	38.004	44.950	70.342
Maceió – AL	21.294	24.820	26.299	20.840	24.330	34.924
Nilópolis – RJ	35.387	38.545	39.232	34.157	48.445	66.982
Vitória – ES	25.678	26.694	27.380	23.686	32.384	40.831
Taguatinga – DF	19.173	18.720	11.460	14.267	22.237	29.892
Manaus – AM	143.021	143.021	140.626	140.626	140.626	140.626
João Pessoa – PB	138.000	138.000	135.688	135.688	135.688	146.371
Curso Exatas – DF*	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000
Total	536.382	548.134	540.342	522.058	568.388	655.605

* 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	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Brasília – DF*	52.947	64.713	64.713	64.713	64.713	64.713
Belém – PA*	123.460	150.895	150.895	150.895	150.895	150.895
Maceió – AL*	68.863	84.166	84.166	84.166	84.166	84.166
Nilópolis – RJ*	96.315	117.719	117.719	117.719	117.719	117.719
Vitória – ES*	98.768	120.716	120.716	120.716	120.716	120.716
Taguatinga – DF	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
Manaus – AM	143.021	143.021	140.626	140.626	140.626	140.626
João Pessoa – PB	138.000	138.000	138.000	135.688	135.688	146.371
Total	760.374	858.230	855.834	853.523	853.523	864.205

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

Repassse Mensal/Aluguel						
Mínimo	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Brasília – DF	47%	41%	43%	37%	44%	54%
Belém – PA	31%	27%	27%	25%	30%	47%
Maceió – AL	31%	29%	31%	25%	29%	41%
Nilópolis – RJ	37%	33%	33%	29%	41%	57%
Vitória – ES	26%	22%	23%	20%	27%	34%
Taguatinga – DF	49%	48%	29%	37%	57%	77%
Manaus – AM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
João Pessoa – PB	100%	100%	98%	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.

As obras de responsabilidade do Fundo já foram concluídas e o locatário começará as obras de sua responsabilidade, e as obras iniciarão em janeiro de 2018.

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 29/12/2017 processo permanece para decisão.

Processo nº 1121631,94-2014,8,26,0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 29/12/2017 processo permanece aguardando decisão com o relator no Tribunal de Justiça de São Paulo.

Processo nº 1121506-29,2014,8,26,0100 (loja de Taguatinga) – Último status em 29/12/2017 memoriais e alegações finais juntadas pelo autor e réu respectivamente – Aguardando devidas análises.

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](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

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.