

### 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: 14.176,00m<sup>2</sup>  
 Loja de Taguatinga: 8.798,60m<sup>2</sup>  
 Loja de Manaus: 8.304,38m<sup>2</sup>  
 Loja de Vitória: 8.265,17m<sup>2</sup>  
 Loja de Belém: 7.688,39m<sup>2</sup>  
 Loja de Maceió: 7.328,00m<sup>2</sup>  
 Loja de Brasília: 3.618,19m<sup>2</sup>  
 Loja de Nilópolis: 3.420,00m<sup>2</sup>

#### Cotistas

932

#### Patrimônio Líquido

R\$ 119.459.662,28

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.016,37

#### 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, Hipermercados 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<sup>i,ii</sup>

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

<sup>i</sup>100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

#### Vencimento dos Contratos em percentual da receita<sup>i,ii</sup>



<sup>i</sup>sobre o aluguel mínimo

<sup>ii</sup>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 regime de revisões diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regido especificamente em cada contrato desta modalidade.

### Ocupação do Fundo



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

### Demonstração Consolidada de Resultados

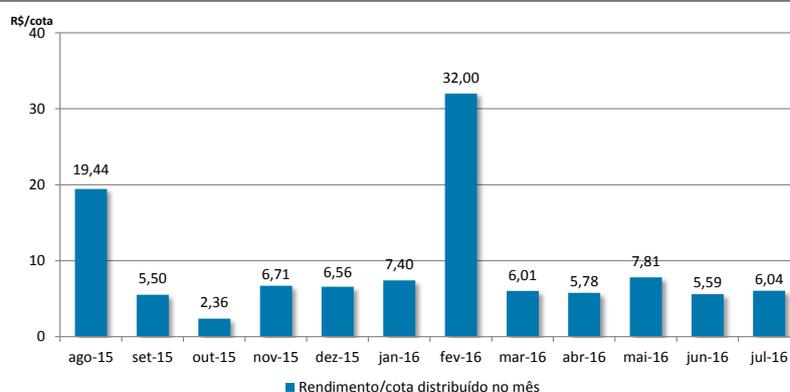
|                          | jan-16         | fev-16         | mar-16         | abr-16         | mai-16         | jun-16           |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Receitas                 | 743.172        | 741.168        | 733.396        | 732.728        | 742.112        | 732.578          |
| Receita Mínima Garantida | -              | -              | -              | -              | -              | -                |
| Operacionais             | 720.410        | 720.431        | 720.430        | 720.430        | 720.435        | 720.431          |
| Financeiras              | 22.762         | 20.737         | 12.966         | 12.298         | 21.677         | 12.148           |
| Despesas                 | (41.851)       | (66.447)       | (44.523)       | (76.318)       | (70.882)       | (100.695)        |
| Reserva de contingência  | (17.000)       | (18.000)       | (24.000)       | (17.000)       | (18.800)       | (68.402)         |
| Benfeitorias             | -              | -              | -              | -              | -              | (24.062)         |
| Ajustes <sup>1</sup>     | (328.518)      | (314.569)      | (202.170)      | (307.958)      | (294.467)      | 1.168.511        |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>355.802</b> | <b>342.151</b> | <b>462.703</b> | <b>331.452</b> | <b>357.963</b> | <b>1.707.931</b> |

<sup>1</sup>ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

**Reserva de Contingência:** no final de junho, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 773.477,23.

### 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:** 07/07/2016

**Data de pagamento:** 14/07/2016

**Rendimento:** R\$ 6,0421

**Mês de referência:** maio

### Mercado Secundário

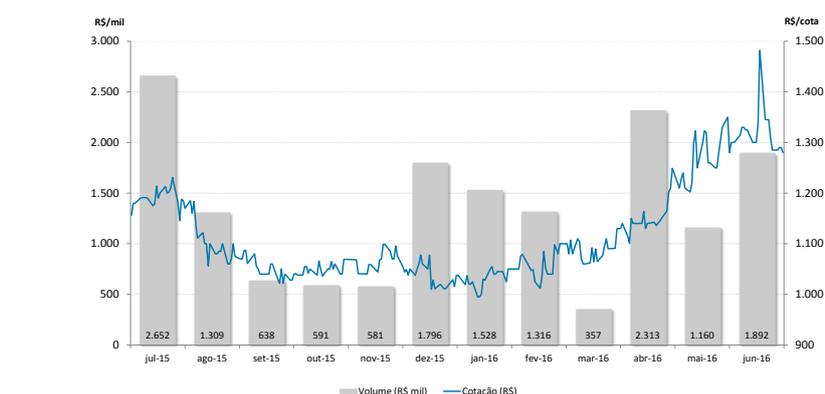
As cotas do FII Max Retail (MAXR11B) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde Junho de 2010.

Negociação no mês de junho

**Cotas negociadas:** 1.449

**Cotação de fechamento:** R\$ 1.280,00

**Volume:** R\$ 1.892.136





## 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        | 1.147.831,55        | 59.381,56         |
| Aditivo         | 96.964,62           | 96.964,62           | -                 |
| Pinturas        | 112.524,51          | 28.131,13           | 84.393,38         |
| <b>Total</b>    | <b>1.416.702,24</b> | <b>1.272.927,30</b> | <b>143.774,94</b> |

Andamento das fissuras das alvenarias e pinturas das mesmas



## 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

Em 01 de junho de 2016 realizamos uma Assembleia Geral de Cotistas na sede do administrador na qual por maioria de votos dos cotistas presentes foi aprovada a contratação, pelo Fundo, do Consultor Imobiliário, nos termos da Proposta Comercial encaminhada à Administradora e disponível para consulta no site da Administradora, com as seguintes condições:

- 1 - Os familiares até 2º grau dos sócios do Proponente a Consultor Imobiliário deverão manter, no mínimo 15% (quinze por cento) das cotas do Fundo, sob pena de quebra do contrato de consultoria a ser firmado, no qual constará a obrigação do Proponente a Consultor Imobiliário de comprovar à Administradora trimestralmente tal condição;
- 2 - Inclusão da renovação do contrato com o Proponente a Consultor Imobiliário na Assembleia Geral Ordinária do Fundo que ocorrer em 2019;
- 3 - Os familiares até 2º grau dos sócios do Proponente a Consultor Imobiliário deverão acompanhar o voto vencedor do restante dos cotistas presentes nas Assembleias Gerais do Fundo que tiverem como ordem do dia deliberar sobre (i) emissão de cotas do Fundo; (ii) renovação do contrato de consultoria entre o Fundo daqui a 03 (três) anos; e (iii) a venda de ativos do Fundo.
- 4 - A remuneração do Proponente a Consultor Imobiliário será de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor de mercado, limitado a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- 5 - O contrato de consultoria entre o Fundo e o Proponente a Consultor Imobiliário terá prazo de duração de 03 (três) anos.

O requerente da assembleia aceitou por liberalidade arcar com todos os custos da assembleia e reembolsar o Fundo dos custos incorridos com a convocação enviada no dia 20 de maio de 2016.

Em razão de um erro operacional na entrega das convocações, alguns cotistas do Fundo não receberam devida e tempestivamente a convocação para a realização da assembleia geral extraordinária do Fundo, realizada em 01 de junho de 2016. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM na qualidade de Administradora do Fundo, e em atendimento à solicitação encaminhada por cotista que detém, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, convocou novamente todos os cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada no dia 30 de junho 2016. Esta assembleia teve como Ordem do Dia a deliberação das mesmas matérias originalmente deliberadas na Assembleia que ocorreu no dia 01 de junho de 2016 e os custos ficou a cargo da administradora.

Na assembleia realizada no dia 30 de junho, foram aprovadas por maioria de votos a ratificação das deliberações da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 01 de junho, descrita acima, com a inclusão de que a remuneração do Consultor ficará limitada a 5,2% da receita líquida do Fundo proveniente dos aluguéis.

Estamos no processo de assinatura do Contrato de prestação de serviços com a empresa Efimo Consultoria Imobiliária – EIRELI, que em breve atuará como Consultora de Investimentos do Fundo.

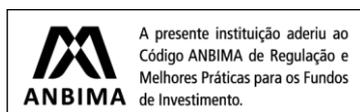
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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, 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.