

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

951

Patrimônio Líquido

R\$ 120.535.710,09

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.034,53

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^{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.

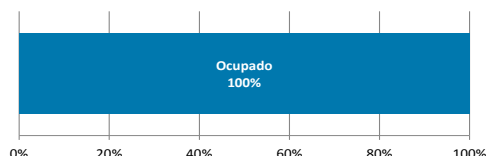
Vencimento dos Contratos em percentual da receita^{i,ii}



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

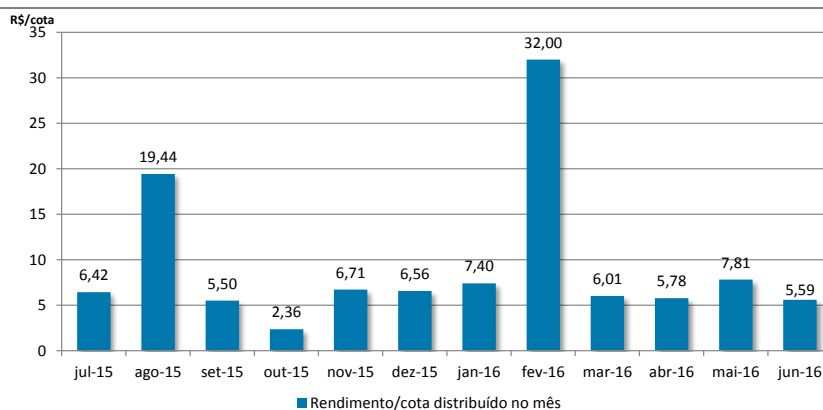
	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16
Receitas	769.438	743.172	741.168	733.396	732.728	742.112
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	757.523	720.410	720.431	720.430	720.430	720.435
Financeiras	11.915	22.762	20.737	12.966	12.298	21.677
Despesas	(36.270)	(41.851)	(66.447)	(44.523)	(76.318)	(70.882)
Reserva de contingência	(463.775)	(17.000)	(18.000)	(24.000)	(17.000)	(18.800)
Benfeitorias	(124.623)	-	-	-	-	-
Ajustes ⁱ	1.750.870	(328.518)	(314.569)	(202.170)	(307.958)	(294.467)
Resultado Líquido	1.895.640	355.802	342.151	462.703	331.452	357.963

ⁱajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de maio, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 705.075,66.

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: 07/06/2016

Data de pagamento: 14/06/2016

Rendimento: R\$ 5,5946

Mês de referência: abril

Mercado Secundário

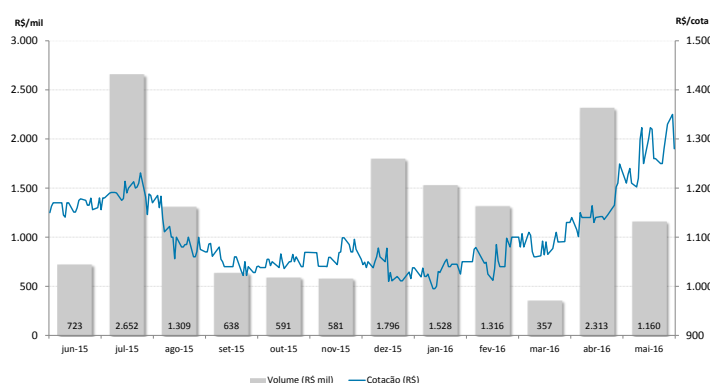
As cotas do FII Max Retail (MAXR11B) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde Junho de 2010.

Negociação no mês de maio

Cotas negociadas: 914

Cotação de fechamento: R\$ 1.280,00

Volume: R\$ 1.159.974



Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16
Brasília – DF	1.010.278	615.759	630.991	937.227	644.154	663.265
Belém – PA	3.264.187	1.813.077	1.515.770	2.008.800	1.619.873	1.742.689
Maceió – AL	1.954.969	1.124.172	991.796	1.896.838	1.118.061	1.215.250
Nilópolis – RJ	3.663.745	1.606.690	1.582.973	3.045.096	1.671.694	1.650.304
Vitória – ES	2.309.928	997.989	1.051.060	1.586.460	973.226	1.016.060
Taguatinga – DF	1.531.829	808.027	804.682	1.497.418	761.527	764.651
Manaus – AM	4.876.969	3.633.638	3.518.585	3.385.618	3.185.920	3.384.804
João Pessoa – PB	4.486.108	3.623.921	2.521.537	3.568.134	3.289.721	3.465.684
Total	23.098.012	14.223.273	12.617.395	17.925.594	13.264.176	13.902.707

Repasse Mensal	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16
Brasília – DF	25.257	15.394	15.775	23.431	16.104	16.582
Belém – PA	81.605	45.327	37.894	50.220	40.497	43.567
Maceió – AL	48.874	28.104	24.795	47.421	27.952	30.381
Nilópolis – RJ	91.594	40.167	39.574	76.127	41.792	41.258
Vitória – ES	57.748	24.950	26.277	39.662	24.331	25.402
Taguatinga – DF	38.296	20.201	20.117	37.435	19.038	19.116
Manaus – AM	128.107	128.097	128.097	128.097	128.097	128.097
João Pessoa – PB	115.168	115.159	115.159	115.159	115.159	115.159
Total	586.649	417.398	407.687	517.552	412.969	419.561

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

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

Repasse Mensal/Aluguel Mínimo	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16
Brasília – DF	46%	31%	32%	47%	33%	34%
Belém – PA	64%	39%	33%	44%	35%	38%
Maceió – AL	69%	44%	39%	74%	44%	47%
Nilópolis – RJ	92%	45%	44%	85%	47%	46%
Vitória – ES	57%	27%	29%	43%	26%	28%
Taguatinga – DF	64%	30%	30%	56%	29%	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

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.

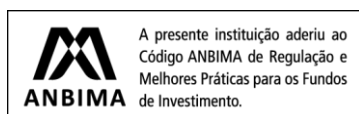
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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, 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.