

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

BTG 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: 8.097,61m²
 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

933

Patrimônio Líquido: R\$ 99.077.112,55

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 1.672,32

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)

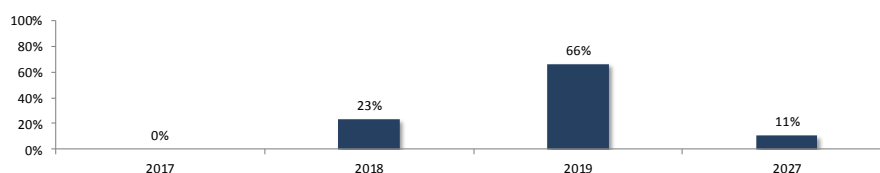
Lojas Americanas (Brasília)
 Lojas Americanas (Nilópolis)
 Lojas Americanas (Vitória)

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%

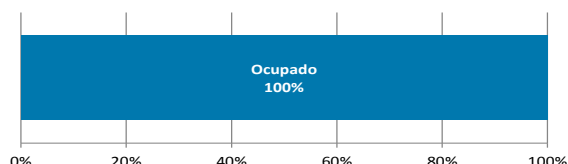
ⁱ100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

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 revisados.

Ocupação do Fundo



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

Demonstração Consolidada de Resultados

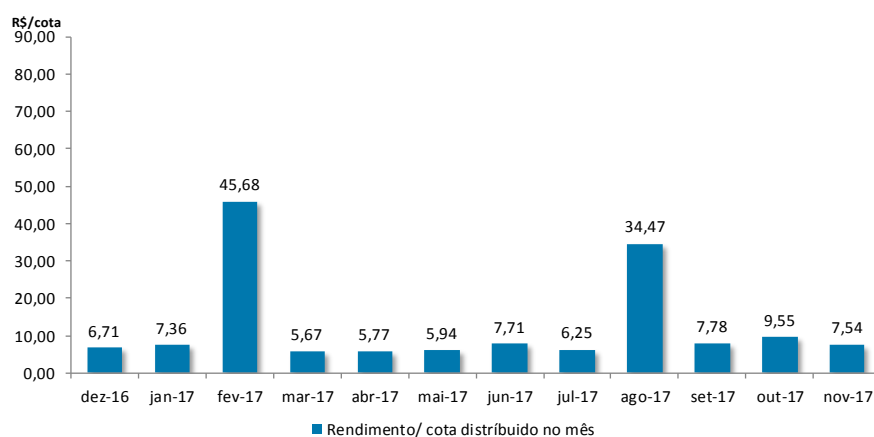
	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17
Receitas	811.548	863.183	968.172	964.124	955.211	954.879
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	792.508	851.379	949.201	944.526	944.529	944.528
Financeiras	19.040	11.804	18.971	19.598	10.682	10.351
Despesas	(88.571)	(64.937)	(88.216)	(73.820)	(67.247)	(61.789)
Reserva de contingência	(19.478)	(107.490)	(12.490)	70.472	5.176	(12.267)
Benfeitorias	-	-	(11.780)	(520)	(28.700)	-
Ajustes ⁱ	(333.399)	1.351.597	(394.464)	(394.669)	(417.491)	(410.993)
Resultado Líquido	370.100	2.042.353	461.222	565.587	446.949	469.830

ⁱAjustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de outubro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.003.901,21

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: 08/11/2017

Data de pagamento: 16/11/2017

Rendimento: R\$ 7,5441

Mês de referência: Setembro

Mercado Secundário

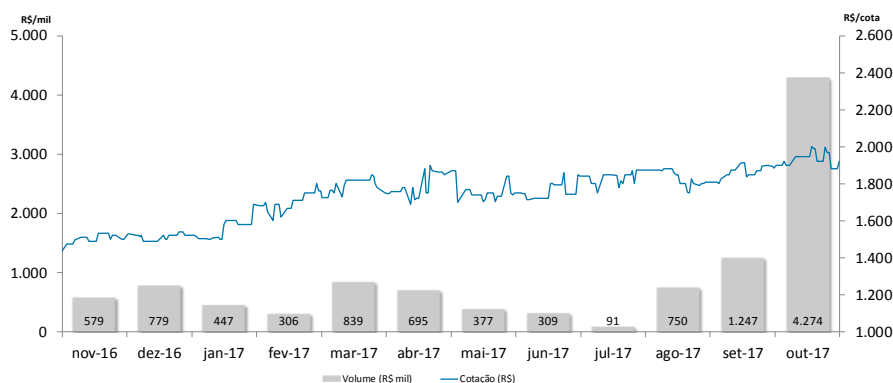
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de outubro

Cotas negociadas: 2.240

Cotação de fechamento: R\$ 1.920,00

Volume: R\$ 4.274.022



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17
Brasília – DF	995,850	993,154	1,055,800	1,121,891	951,590	1.149.122
Belém – PA	1,720,035	1,520,016	1,637,545	1,624,399	1,520,160	1.797.997
Maceió – AL	880,921	851,771	992,816	1,051,968	833,605	973.216
Nilópolis – RJ	1,467,992	1,415,471	1,541,783	1,569,272	1,366,272	1.937.786
Vitória – ES	1,041,302	1,027,118	1,067,764	1,095,196	947,426	1.295.372
Taguatinga – DF	751,938	766,915	748,788	458,409	570,690	889.475
Manaus – AM	4,166,991	4,042,062	4,100,383	3,921,344	4,203,336	4.002.552
João Pessoa – PB	3,828,886	3,464,355	3,864,887	3,838,690	3,647,405	3.630.624
Total	14,853,915	14,080,861	15,009,765	14,681,170	14,040,484	15.676.144

Repasso Mensal	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17
Brasília – DF	24.896	24.829	26.395	28.047	23.790	28.728
Belém – PA	43.001	38.000	40.939	40.610	38.004	44.950
Maceió – AL	22.023	21.294	24.820	26.299	20.840	24.330
Nilópolis – RJ	36.700	35.387	38.545	39.232	34.157	48.445
Vitória – ES	26.033	25.678	26.694	27.380	23.686	32.384
Taguatinga – DF	18.798	19.173	18.720	11.460	14.267	22.237
Manaus – AM	143.021	143.021	143.021	140.626	140.626	140.626
João Pessoa – PB	138.000	138.000	138.000	135.688	135.688	135.688
Curso Exatas – DF*	-	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000
Total	452.472	536.382	548.134	540.342	522.058	568.388

* 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	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17
Brasília – DF*	52.947	52.947	64.713	64.713	64.713	64.713
Belém – PA*	123.460	123.460	150.895	150.895	150.895	150.895
Maceió – AL*	68.863	68.863	84.166	84.166	84.166	84.166
Nilópolis – RJ*	96.315	96.315	117.719	117.719	117.719	117.719
Vitória – ES*	98.768	98.768	120.716	120.716	120.716	120.716
Taguatinga – DF	71.129	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
Manaus – AM	143.021	143.021	143.021	140.626	140.626	140.626
João Pessoa – PB	138.000	138.000	138.000	138.000	135.688	135.688
Total	792.503	760.374	858.230	855.834	853.523	853.523

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

Repasso Mensal/Aluguel						
Mínimo	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17
Brasília – DF	47%	47%	41%	43%	37%	44%
Belém – PA	35%	31%	27%	27%	25%	30%
Maceió – AL	32%	31%	29%	31%	25%	29%
Nilópolis – RJ	38%	37%	33%	33%	29%	41%
Vitória – ES	26%	26%	22%	23%	20%	27%
Taguatinga – DF	26%	49%	48%	29%	37%	57%
Manaus – AM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
João Pessoa – PB	100%	100%	100%	98%	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.

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 06/11/2017 processo permanece para decisão.

Processo nº 1121631,94-2014,8,26,0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 06/11/2017 processo 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 27/09/2017 processo aguardando apreciação do Juiz.

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 722.0048 / 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, 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.