

### 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 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: 14.176,00m<sup>2</sup>

Loja de Taguatinga: 1.734,00m<sup>2</sup>

Loja de Manaus: 8.304,38m<sup>2</sup>

Loja de Vitória: 8.097,61m<sup>2</sup>

Loja de Belém: 7.688,39m<sup>2</sup>

Loja de Maceió: 6.873,00m<sup>2</sup>

Loja de Brasília: 3.618,19m<sup>2</sup>

Loja de Nilópolis: 3.420,00m<sup>2</sup>

Cursinho Taguatinga: 6.802,00m<sup>2</sup>

#### Cotistas

940

**Patrimônio Líquido:** R\$ 108.601.394,80

**Valor Patrimonial/Cota:** R\$ 1.833,09

**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)

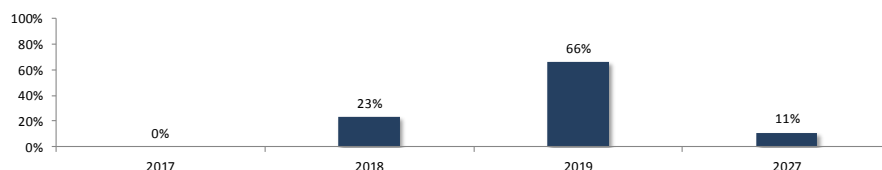
Lojas Americanas (Brasília)  
Lojas Americanas (Nilópolis)  
Lojas Americanas (Vitória)

#### Mês de reajuste em percentual da área<sup>i</sup>

| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 52% | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 11% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 0%  | 37% | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |

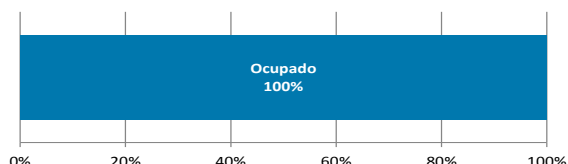
<sup>i</sup>100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

#### Vencimento dos Contratos em percentual da área<sup>i</sup>



<sup>i</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 revistos.

### Ocupação do Fundo



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

### Demonstração Consolidada de Resultados

|                          | jul-17         | ago-17         | set-17         | out-17         | nov-17         | dez-17           |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Receitas                 | 968.172        | 964.124        | 955.211        | 954.879        | 968.879        | 932.675          |
| Receita Mínima Garantida | -              | -              | -              | -              | -              | -                |
| Operacionais             | 949.201        | 944.526        | 944.529        | 944.528        | 955.209        | 922.936          |
| Financeiras              | 18.971         | 19.598         | 10.682         | 10.351         | 13.670         | 9.739            |
| Despesas                 | (88.216)       | (73.820)       | (67.247)       | (61.789)       | (79.434)       | (69.513)         |
| Reserva de contingência  | (12.490)       | 70.472         | 5.176          | (12.267)       | (4.439)        | (116.644)        |
| Benfeitorias             | (11.780)       | (520)          | (28.700)       | -              | -              | -                |
| Ajustes <sup>i</sup>     | (394.464)      | (394.669)      | (417.491)      | (410.993)      | (294.303)      | 2.168.104        |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>461.222</b> | <b>565.587</b> | <b>446.949</b> | <b>469.830</b> | <b>590.703</b> | <b>2.914.622</b> |

<sup>i</sup>Ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

**Reserva de Contingência:** no final de dezembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.124.983,80

### Distribuição

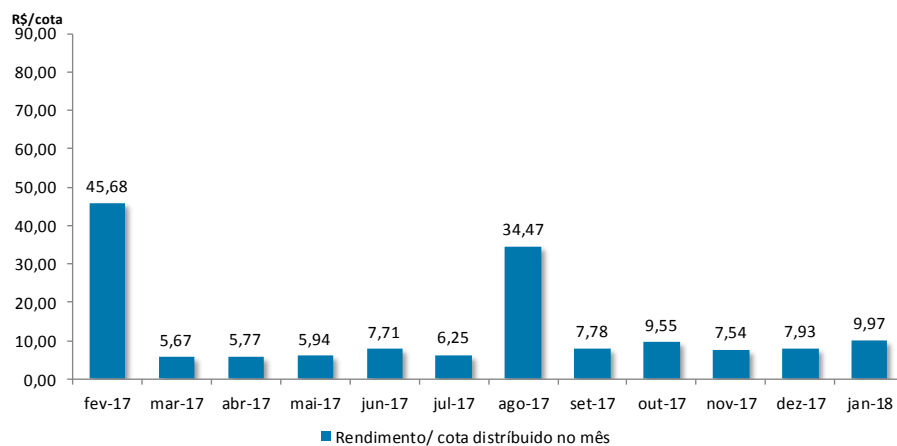
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

**Data base:** 08/01/2018

**Data de pagamento:** 15/01/2018

**Rendimento:** R\$ 9,9705

**Mês de referência:** Novembro



### Mercado Secundário

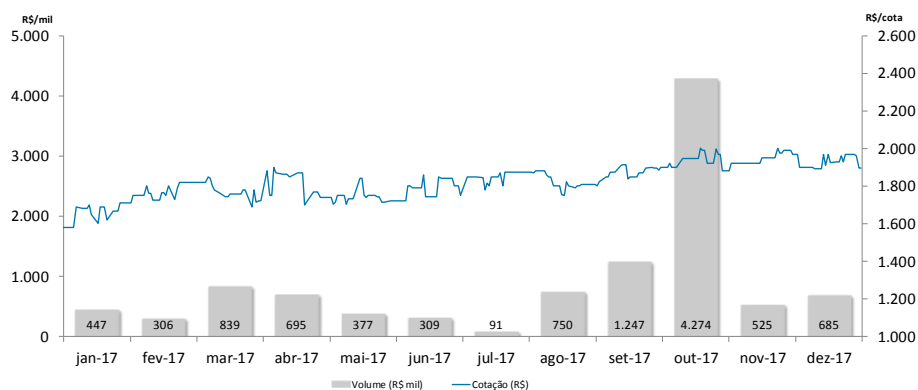
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de dezembro

**Cotas negociadas:** 357

**Cotação de fechamento:** R\$ 1.895,00

**Volume:** R\$ 685.108



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

### Desempenho das Lojas

| Faturamento Mensal | jul-17            | ago-17            | set-17            | out-17            | nov-17            | dez-17            |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Brasília – DF      | 1,055,800         | 1,121,891         | 951,590           | 1.149.122         | 1.385.552         | 1.499.307         |
| Belém – PA         | 1,637,545         | 1,624,399         | 1,520,160         | 1.797.997         | 2.813.665         | 2.900.025         |
| Maceió – AL        | 992,816           | 1,051,968         | 833,605           | 973.216           | 1.396.955         | 1.429.284         |
| Nilópolis – RJ     | 1,541,783         | 1,569,272         | 1,366,272         | 1.937.786         | 2.679.269         | 3.509.605         |
| Vitória – ES       | 1,067,764         | 1,095,196         | 947,426           | 1.295.372         | 1.633.224         | 2.067.437         |
| Taguatinga – DF    | 748,788           | 458,409           | 570,690           | 889.475           | 1.195.676         | 1.161.633         |
| Manaus – AM        | 4,100,383         | 3,921,344         | 4,203,336         | 4.002.552         | 4.658.573         | 4.924.638         |
| João Pessoa – PB   | 3,864,887         | 3,838,690         | 3,647,405         | 3.630.624         | 4.879.019         | 5.017.052         |
| <b>Total</b>       | <b>15,009,765</b> | <b>14,681,170</b> | <b>14,040,484</b> | <b>15.676.144</b> | <b>20.641.933</b> | <b>22.508.981</b> |

| Repasso Mensal     | jul-17         | ago-17         | set-17         | out-17         | nov-17         | dez-17         |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Brasília – DF      | 26.395         | 28.047         | 23.790         | 28.728         | 34.639         | 37.483         |
| Belém – PA         | 40.939         | 40.610         | 38.004         | 44.950         | 70.342         | 72.501         |
| Maceió – AL        | 24.820         | 26.299         | 20.840         | 24.330         | 34.924         | 35.732         |
| Nilópolis – RJ     | 38.545         | 39.232         | 34.157         | 48.445         | 66.982         | 87.740         |
| Vitória – ES       | 26.694         | 27.380         | 23.686         | 32.384         | 40.831         | 51.686         |
| Taguatinga – DF    | 18.720         | 11.460         | 14.267         | 22.237         | 29.892         | 29.041         |
| Manaus – AM        | 143.021        | 140.626        | 140.626        | 140.626        | 140.626        | 140.626        |
| João Pessoa – PB   | 138.000        | 135.688        | 135.688        | 135.688        | 135.688        | 135.688        |
| Curso Exatas – DF* | 91.000         | 91.000         | 91.000         | 91.000         | 91.000         | 91.000         |
| <b>Total</b>       | <b>548.134</b> | <b>540.342</b> | <b>522.058</b> | <b>568.388</b> | <b>655.605</b> | <b>696.319</b> |

\* 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   | jul-17         | ago-17         | set-17         | out-17         | nov-17         | dez-17         |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Brasília – DF*   | 64.713         | 64.713         | 64.713         | 64.713         | 64.713         | 64.713         |
| Belém – PA*      | 150.895        | 150.895        | 150.895        | 150.895        | 150.895        | 150.895        |
| Maceió – AL*     | 84.166         | 84.166         | 84.166         | 84.166         | 84.166         | 84.166         |
| Nilópolis – RJ*  | 117.719        | 117.719        | 117.719        | 117.719        | 117.719        | 117.719        |
| Vitória – ES*    | 120.716        | 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        | 140.626        | 140.626        | 140.626        | 140.626        | 140.626        |
| João Pessoa – PB | 138.000        | 138.000        | 135.688        | 135.688        | 146.371        | 150.512        |
| <b>Total</b>     | <b>858.230</b> | <b>855.834</b> | <b>853.523</b> | <b>853.523</b> | <b>864.205</b> | <b>868.346</b> |

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

| Repassse Mensal/Aluguel |        |        |        |        |        |        |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mínimo                  | jul-17 | ago-17 | set-17 | out-17 | nov-17 | dez-17 |
| Brasília – DF           | 41%    | 43%    | 37%    | 44%    | 54%    | 58%    |
| Belém – PA              | 27%    | 27%    | 25%    | 30%    | 47%    | 48%    |
| Maceió – AL             | 29%    | 31%    | 25%    | 29%    | 41%    | 42%    |
| Nilópolis – RJ          | 33%    | 33%    | 29%    | 41%    | 57%    | 75%    |
| Vitória – ES            | 22%    | 23%    | 20%    | 27%    | 34%    | 43%    |
| Taguatinga – DF         | 48%    | 29%    | 37%    | 57%    | 77%    | 74%    |
| Manaus – AM             | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |
| João Pessoa – PB        | 100%   | 98%    | 100%   | 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 iniciou as obras de sua responsabilidade 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 15/01/2017 processo permanece aguardando julgamento, desde 23/08/2017.

Processo nº 1121631,94-2014,8,26,0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 15/01/2017 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 12.01.2018 Processo com o juiz para sentença.

O cronograma completo das ações judiciais está disponível no site do administrador do Fundo.

- [Cronologia](#)

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.