

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

996

Patrimônio Líquido: R\$ 109.713.521,18

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 1.851,86

Quantidade de Cotas: 59.245

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

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

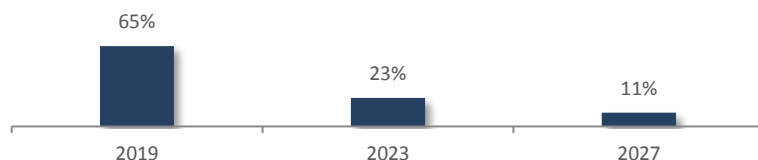
- Bom Preço (João Pessoa)
- Lojas Americanas (Belém)
- Lojas Americanas (Maceió)
- Lojas Americanas (Taguatinga)
- Curso Exatas (Taguatinga)
- Carrefour (Manaus)
- Lojas Americanas (Brasília)
- Lojas Americanas (Nilópolis)
- Lojas Americanas (Vitória)

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	2%	17%	2%	1%	4%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
8%	5%	33%	2%	19%	0%

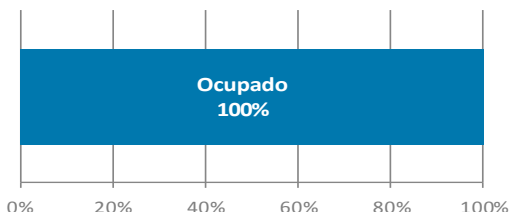
100% da carteira é reajustada pelo IGPm.

Vencimentos 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 Abril/2018, a taxa de ocupação do fundo foi de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18
Receitas	968.879	932.675	860,083	859.820	852.971	852.878
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ⁱ	955.209	922.936	843,336	844.118	844.116	844.118
Financeiras	13.670	9.739	16,747	15.702	8.855	8.759
Despesas	(79.434)	(69.513)	(79,421)	(76.028)	(77.561)	(75.211)
Reserva de contingência	(4.439)	(116.644)	(2,483)	21.298	(3.203)	-
Ajustes ⁱⁱ	-	-	(320,797)	(327.230)	(219.818)	(259.894)
Resultado Líquido	590.703	2.914.622	457.382	477.860	552.389	517.772

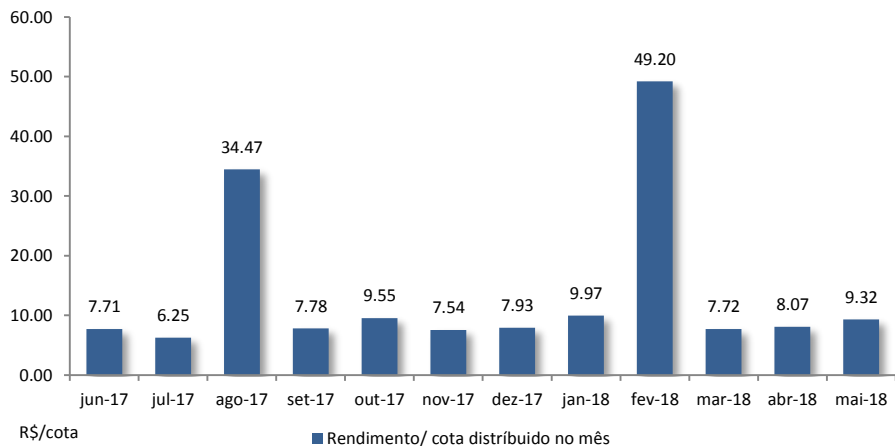
ⁱAjustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de Abril/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.109.371,69.

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.

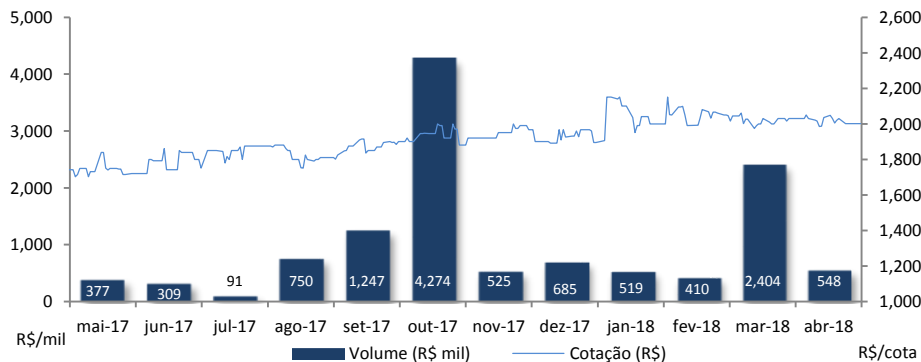
Data base: 08/05/2018
Data de pagamento: 15/05/2018
Rendimento: R\$ 9,3238
Mês de referência: Março/2018



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 273
Cotação de fechamento: R\$ 1.986,10
Volume: R\$ 547.768,00
Mês de referência: Abril/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18
Brasília – DF	1.385.552	1.499.307	936.614	955.271	1.403.149	980.242
Belém – PA	2.813.665	2.900.025	1.725.579	1.220.112	1.803.966	1.607.432
Maceió – AL	1.396.955	1.429.284	842.368	689.799	1.354.792	810.826
Nilópolis – RJ	2.679.269	3.509.605	1.564.772	1.302.807	2.846.265	1.747.255
Vitória – ES	1.633.224	2.067.437	1.022.536	947.924	1.496.076	1.083.609
Taguatinga – DF	1.195.676	1.161.633	690.830	685.562	1.163.152	842.701
Manaus – AM	4.658.573	4.924.638	4.194.454	3.479.537	4.122.527	3.449.195
João Pessoa – PB	4.879.019	5.017.052	3.695.924	3.576.937	4.126.006	3.645.766
Total	20.641.933	22.508.981	14.673.078	12.857.950	18.315.933	14.167.025

Repasso Mensal	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18
Brasília – DF	34.639	37.483	23.415	23.882	35.079	24.506
Belém – PA	70.342	72.501	43.139	30.503	45.099	40.186
Maceió – AL	34.924	35.732	21.059	17.245	33.870	20.271
Nilópolis – RJ	66.982	87.740	39.119	32.570	71.157	43.681
Vitória – ES	40.831	51.686	25.563	23.698	37.402	27.090
Taguatinga – DF	29.892	29.041	17.271	17.139	29.079	21.068
Manaus – AM	140.626	140.626	140.626	140.626	140.626	140.626
João Pessoa – PB	146.371	150.512	135.688	135.688	135.688	135.688
Curso Exatas – DF*	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000
Total	655.605	696.319	536.881	512.351	618.999	544.116

* 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	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18
Brasília – DF*	64.713	64.713	52.665	52.665	52.665	52.665
Belém – PA*	150.895	150.895	122.802	122.802	122.802	122.802
Maceió – AL*	84.166	84.166	68.496	68.496	68.496	68.496
Nilópolis – RJ*	117.719	117.719	95.802	95.802	95.802	95.802
Vitória – ES*	120.716	120.716	98.242	98.242	98.242	98.242
Taguatinga – DF	39.000	39.000	38.792	38.792	38.792	38.792
Manaus – AM	140.626	140.626	140.626	140.626	140.626	140.626
João Pessoa – PB	146.371	150.512	135.688	135.688	135.688	135.688
Total	864.205	868.346	753.113	753.113	753.113	753.113

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

Repasso Mensal/Aluguel Mínimo	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18
Brasília – DF	54%	58%	44%	45%	67%	47%
Belém – PA	47%	48%	35%	25%	37%	33%
Maceió – AL	41%	42%	31%	25%	49%	30%
Nilópolis – RJ	57%	75%	41%	34%	74%	46%
Vitória – ES	34%	43%	26%	24%	38%	28%
Taguatinga – DF	77%	74%	45%	44%	75%	54%
Manaus – AM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
João Pessoa – PB	100%	100%	100%	100%	100%	100%

As obras de responsabilidade do Fundo e do locatário já foram concluídas. Locatário aguarda a vistoria do Corpo de Bombeiros.

Update

Loja João Pessoa – Foi assinado o 3º aditamento ao contrato de locação prorrogando o prazo de vigência do Contrato de Locação por mais 5 (cinco) anos, com início em 01/08/2018 e término em 31/07/2023.

17/04/2018 – Foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes à 31 de dezembro de 2017; foi reprovada a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. A Ata está disponível para consulta no site da Administradora e na página do Fundo na B3.

Fotos dos Empreendimentos



Loja Belém



Loja Brasília



Loja Taguatinga



Loja João Pessoa



Loja Maceió



Loja Vitória



Loja Manaus



Loja Nilópolis

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 26/04/2018 parte contrária opôs Embargos de Declaração visando aumentar o valor da sucumbência do autor.

Processo nº 1121631,94-2014.8.26.0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 20/04/2018 parte contrária opôs embargos de declaração. Em 12/04 houve apelação das lojas americanas com seu provimento negado. Aumentando ainda os honorários por eles devidos de 10% para 12%.

Processo nº 1121506-29.2014.8.26.0100 (loja de Taguatinga) – Último status em 10/04/2018 Apresentamos nossas contrarrazões à Apelação das lojas Americanas – Aguardando decisão.

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.

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.

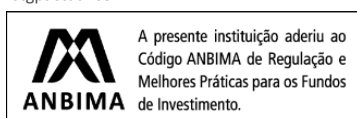
- [Site da Administradora](#)

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 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.