

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

0,15%a.a. sobre o valor Patrimônio Líquido.

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

908

Patrimônio Líquido

R\$ 121.028.946,31

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.042,86

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

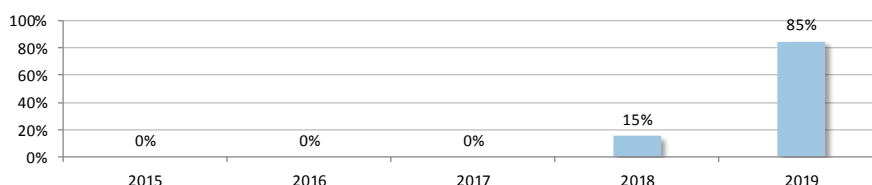
Bom Preço (João Pessoa)	Carrefour (Manaus)
Lojas Americanas (Belém)	Lojas Americanas (Brasília)
Lojas Americanas (Maceió)	Lojas Americanas (Nilópolis)
Lojas Americanas (Taguatinga)	Lojas Americanas (Vitória)

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%

ⁱ100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

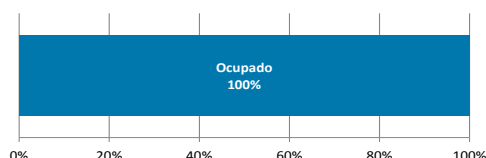
Vencimento dos Contratos em percentual da receita^{i,ii}



ⁱsobre o aluguel mínimo

ⁱⁱNos 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

	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16	out-16
Receitas	742.112	732.578	833.311	832.272	880.747	852.168
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	720.435	720.431	811.721	811.722	868.405	840.064
Financeiras	21.677	12.148	21.590	20.550	12.341	12.105
Despesas	(70.882)	(100.695)	(85.260)	(71.583)	(70.600)	(74.275)
Reserva de contingência	(18.800)	(68.402)	85.765	(19.000)	-	-
Benfeitorias	-	(24.062)	(103.738)	-	(28.131)	(37.793)
Ajustes ¹	(294.467)	1.168.511	(388.598)	(378.998)	(356.393)	(342.400)
Resultado Líquido	357.963	1.707.931	341.480	362.691	425.623	397.701

¹ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de Outubro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 706.712,12.

Distribuição

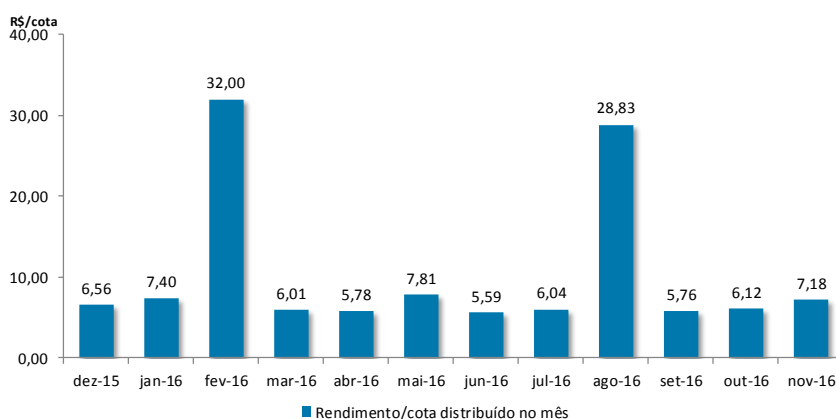
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

Data base: 08/11/2016

Data de pagamento: 16/11/2016

Rendimento: R\$ 7,1841

Mês de referência: Setembro/2016



Mercado Secundário

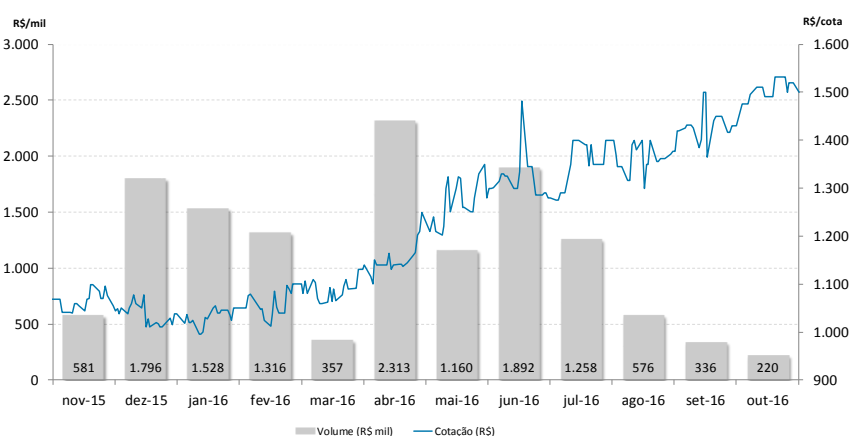
As cotas do FII Max Retail (MAXR11B) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde Junho de 2010.

Negociação no mês de setembro

Cotas negociadas: 236

Cotação de fechamento: R\$ 1.430,00

Volume: R\$ 335.603



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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.

Em Outubro de 2016 concluímos as obras no imóvel de João Pessoa e finalizamos o pagamento do contrato, não restando nenhum saldo a pagar.

	Total do Projeto	Total Realizado	Saldo a Realizar
Obras de reparo	1.207.213,11	1.185.624,05	21.589,06
Aditivo	96.964,62	96.964,62	-
Pinturas	112.524,51	112.524,51	-
Total	1.416.702,24	1.395.113,18	21.589,06

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.

Processo nº 1121631.94-2014.8.26.0100 (loja de Brasília) - Último status em 07/11/16 O Perito foi intimado para manifestar-se sobre o parecer do assistente técnico.

Processo nº 1121631.94-2014.8.26.0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 11/10/16 a perícia foi designada para o dia 20/10/16 às 10:00. Estamos aguardando a juntada do Laudo pericial.

Processo nº 1121506-29.2014.8.26.0100 (loja de Taguatinga) – Último status em 27/09/2016 a perícia foi designada para o dia 25/10/16 às 10:30. Estamos aguardando a juntada do Laudo pericial.

Processo nº 1121506-29.2014.8.26.0100 (loja de João Pessoa) – Último status em outubro/2016 estamos em processo de acordo com o locatário e o processo foi suspenso por 30 dias.

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

Informações Gerais

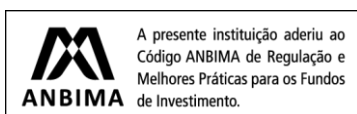
Em 11 de outubro de 2016 foi realizada uma assembleia presencial na qual foi aprovada por unanimidade dos votos a adaptação do regulamento do Fundo (“Regulamento”) à Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015, que alterou a Instrução CVM 472. A ata na íntegra pode ser vista no site da CVMWEB, BM&F Bovespa e do Administrador 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.