

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.

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

914

Patrimônio Líquido

R\$ 98.360.617,05

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.660,23

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

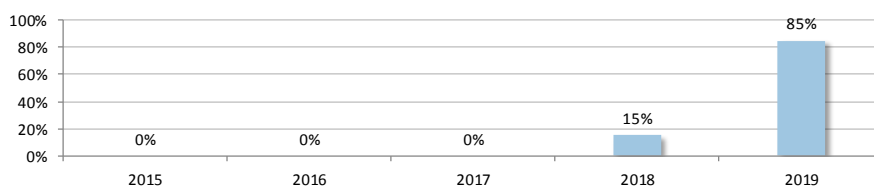
Bom Preço (João Pessoa)	Carrefour (Manaus)
Lojas Americanas (Belém)	Lojas Americanas (Brasília)
Lojas Americanas (Maceió)	Lojas Americanas (Nilópolis)
Lojas Americanas (Taguatinga)	Lojas Americanas (Vitória)

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%

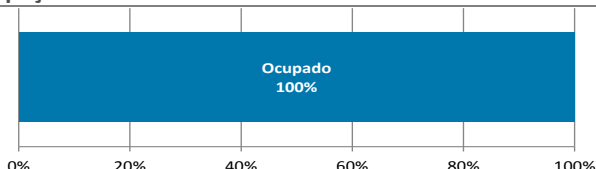
ⁱ100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

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



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.

Ocupação do Fundo



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

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17
Receitas	858.310	871.015	819.712	817.630	807.064	803.947
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	840.063	858.715	792.507	792.507	791.992	792.508
Financeiras	18.247	12.300	27.205	25.124	15.072	11.439
Despesas	(110.003)	(118.411)	(85.420)	(99.571)	(88.866)	(94.863)
Reserva de contingência	-	(142.894)	(17.675)	(17.979)	(18.513)	(24.052)
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Ajustes ¹	(312.132)	2.096.645	(380.778)	(358.476)	(347.928)	(228.026)
Resultado Líquido	436.174	2.706.355	335.840	341.604	351.758	457.006

¹Ajustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de março, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 927.825,12.

Distribuição

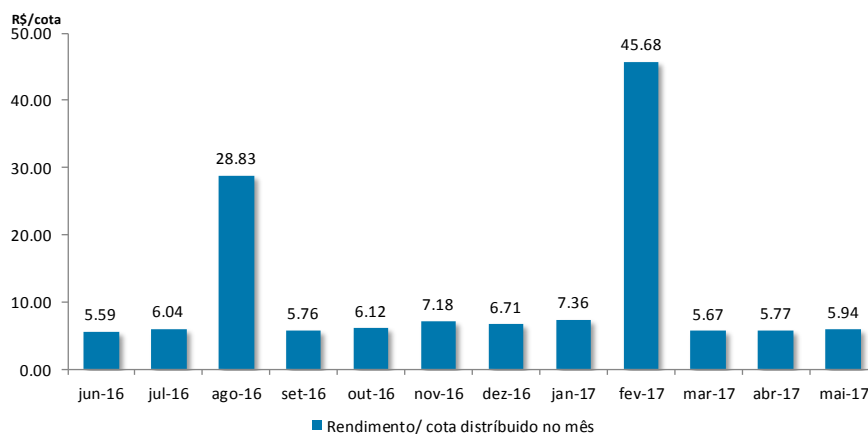
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

Data base: 08/05/2017

Data de pagamento: 15/05/2017

Rendimento: R\$ 5,9373

Mês de referência: Março



Mercado Secundário

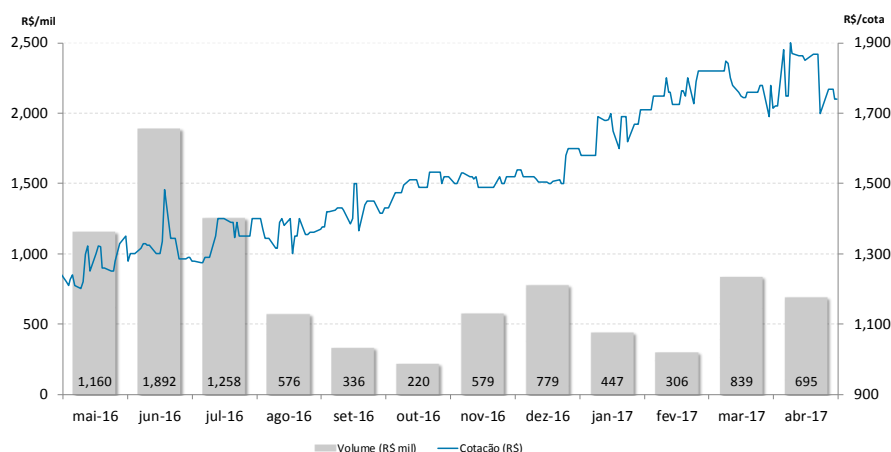
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde Junho de 2010.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 392

Cotação de fechamento: R\$ 1.741,02

Volume: R\$ 694.624



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17
Brasília – DF	982,317	1,048,365	1,033,638	1,020,891	1,102,571	1,376,271
Belém – PA	2,524,520	3,176,450	1,934,120	1,472,159	1,656,644	1,903,322
Maceió – AL	1,815,963	1,840,716	1,040,671	846,431	993,588	1,449,068
Nilópolis – RJ	2,581,311	3,280,487	1,670,814	1,414,128	1,476,709	2,852,257
Vitória – ES	1,517,707	2,075,335	961,197	768,294	997,809	1,402,122
Taguatinga – DF	1,255,715	1,442,695	796,565	772,185	758,168	1,275,079
Manaus – AM	4,211,468	5,233,849	3,649,351	3,556,107	3,907,530	4,015,957
João Pessoa – PB	4,608,172	4,907,591	3,700,756	3,519,070	3,914,188	3,726,367
Total	19,497,172	23,005,488	14,787,112	13,369,264	14,807,207	18,000,444

Repasse Mensal	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17
Brasília – DF	24,558	26,209	25,841	25,522	27,564	34,407
Belém – PA	63,113	79,411	48,353	36,804	41,416	47,583
Maceió – AL	45,399	46,018	26,017	21,161	24,840	36,227
Nilópolis – RJ	64,533	82,012	41,770	35,353	36,918	71,306
Vitória – ES	37,943	51,883	24,030	19,207	24,945	35,053
Taguatinga – DF	31,393	36,067	19,914	19,305	18,954	31,877
Manaus – AM	143,021	143,021	143,021	143,021	143,021	143,021
João Pessoa – PB	128,576	147,228	138,000	138,000	138,000	138,000
Total	538,536	611,850	466,946	438,374	455,659	537,474

Aluguel Mínimo	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17
Brasília – DF*	60,371	60,371	52,947	52,947	52,947	52,947
Belém – PA*	140,773	140,773	123,460	123,460	123,460	123,460
Maceió – AL*	78,520	78,520	68,863	68,863	68,863	68,863
Nilópolis – RJ*	109,822	109,822	96,315	96,315	96,315	96,315
Vitória – ES*	112,618	112,618	98,768	98,768	98,768	98,768
Taguatinga – DF	66,358	66,358	71,129	71,129	71,129	71,129
Manaus – AM	143,021	143,021	143,021	143,021	143,021	143,021
João Pessoa – PB	128,576	147,228	138,000	138,000	138,000	138,000
Total	840,059	858,710	792,503	792,503	792,503	792,503

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

Repasse Mensal/Aluguel						
Mínimo	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17
Brasília – DF	41%	43%	49%	48%	52%	65%
Belém – PA	45%	56%	39%	30%	34%	39%
Maceió – AL	58%	59%	38%	31%	36%	53%
Nilópolis – RJ	59%	75%	43%	37%	38%	74%
Vitória – ES	34%	46%	24%	19%	25%	35%
Taguatinga – DF	47%	54%	28%	27%	27%	45%
Manaus – AM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
João Pessoa – PB	100%	100%	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.

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 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.

Conforme Fato relevante de 22/12/2016, foi encerrada a Ação revisional de Aluguel da Loja de João Pessoa, tendo sido celebrado um acordo que determinou o Aluguel percentual de 3% do faturamento bruto do locatário e um mínimo mensal de R\$ 138,000,00, além disso, foi autorizada a sublocação parcial do imóvel para a instalação das seguintes lojas: Sabor da Fruta; ATM Itaú; ATM Banco do Brasil; Capela Park; O Boticário e Priscila Presentes, devendo haver expressa prévia anuência do Locador para qualquer nova sublocação.

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

Outras informações

No dia 26 de abril de 2017, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária na qual foi aprovada por unanimidade de votos as demonstrações financeiras do fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

A Administradora informa que por meio do Fato Relevante apresentado no dia 27 de Abril de 2017, comunicou aos cotistas sobre a alteração sobre a efetiva negociação das cotas no mercado de bolsa que passará a ocorrer a partir do dia 02 de Maio de 2017, onde o código de negociação do Fundo (Ticker) se altera de MAXR11B para MAXR11, excluindo-se, portanto, apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita, por meio da letra "B".

Em 24 de maio de 2017 a Administradora informa que por meio do Fato Relevante que o Fundo finalizou o processo de assinatura dos seguintes contratos: (i) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação, entre FII Max Retail e a Lojas Americanas S.A, e o (ii) Contrato de Locação para Fins não Residenciais, entre o FII Max Retail e o Curso Preparatório ("Contrato de Locação"). Ambos contratos referem-se ao imóvel de Taguatinga, DF, no qual o Segundo Aditamento reduziu a área locada, que foi absorvida pelo Curso Preparatório por meio do Contrato de Locação pelo prazo de 10 (dez) anos, resultando em um aumento de 7,5% na receita do fundo, calculado com base na receita de aluguel do último mês.

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

<https://www.btgactual.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.