

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: 7.038,88m²
 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
 Cursinho Taguatinga: 1.759,72m²

Cotistas

914

Patrimônio Líquido

R\$ 98.713.493,97

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.666,19

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)	Carrefour (Manaus)
Lojas Americanas (Belém)	Lojas Americanas (Brasília)
Lojas Americanas (Maceió)	Lojas Americanas (Nilópolis)
Lojas Americanas (Taguatinga)	Lojas Americanas (Vitória)
Curso Exatas (Taguatinga)	

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.

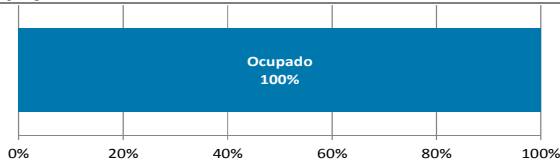
Vencimento dos Contratos em percentual da receita^{i,ii}



ⁱⁱsobre o aluguel mínimo. 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 maio/2017, a taxa de ocupação no fundo era de 100%.

Demonstração Consolidada de Resultados

	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17
Receitas	871.015	819.712	817.630	807.064	803.947	811.548
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	858.715	792.507	792.507	791.992	792.508	792.508
Financeiras	12.300	27.205	25.124	15.072	11.439	19.040
Despesas	(118.411)	(85.420)	(99.571)	(88.866)	(94.863)	(88.571)
Reserva de contingência	(142.894)	(17.675)	(17.979)	(18.513)	(24.052)	(19.478)
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Ajustes ⁱ	2.096.645	(380.778)	(358.476)	(347.928)	(228.026)	(333.399)
Resultado Líquido	2.706.355	335.840	341.604	351.758	457.006	370.100

ⁱAjustes referentes a inadimplência e despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de maio, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 947.303,12.

Distribuição

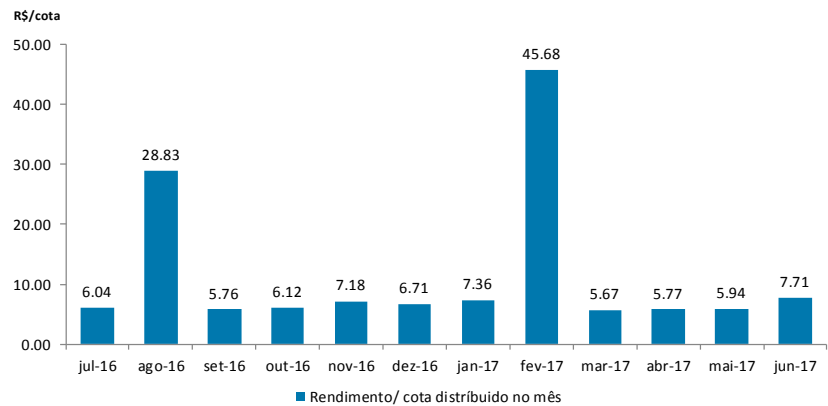
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados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

Data base: 07/06/2017

Data de pagamento: 14/06/2017

Rendimento: R\$ 7,7139

Mês de referência: Abril



Mercado Secundário

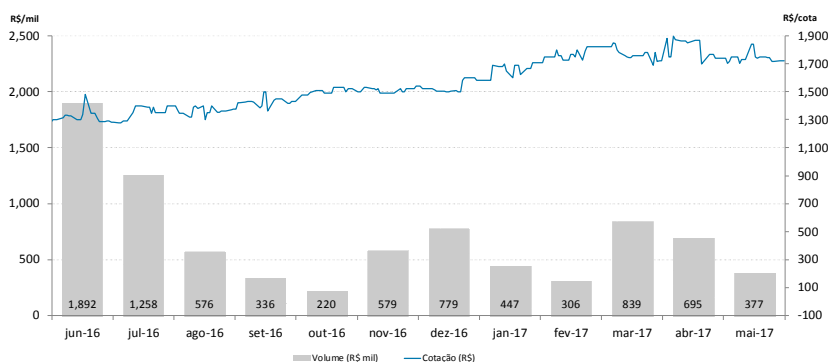
As cotas do FII Max Retail (MAXR11) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde Junho de 2010.

Negociação no mês de maio

Cotas negociadas: 220ok

Cotação de fechamento: R\$ 1.721,00

Volume: R\$ 377.136



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Desempenho das Lojas

Faturamento Mensal	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17
Brasília – DF	1,048,365	1,033,638	1,020,891	1,102,571	1,102,571	995,850
Belém – PA	3,176,450	1,934,120	1,472,159	1,656,644	1,656,644	1,720,035
Maceió – AL	1,840,716	1,040,671	846,431	993,588	993,588	880,921
Nilópolis – RJ	3,280,487	1,670,814	1,414,128	1,476,709	1,476,709	1,467,992
Vitória – ES	2,075,335	961,197	768,294	997,809	997,809	1,041,302
Taguatinga – DF	1,442,695	796,565	772,185	758,168	758,168	751,938
Manaus – AM	5,233,849	3,649,351	3,556,107	3,907,530	3,907,530	4,166,991
João Pessoa – PB	4,907,591	3,700,756	3,519,070	3,914,188	3,914,188	3,828,886
Total	23,005,488	14,787,112	13,369,264	14,807,207	14,807,207	14,853,915

Repasso Mensal	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17
Brasília – DF	26,209	25,841	25,522	27,564	34,407	24,896
Belém – PA	79,411	48,353	36,804	41,416	47,583	43,001
Maceió – AL	46,018	26,017	21,161	24,840	36,227	22,023
Nilópolis – RJ	82,012	41,770	35,353	36,918	71,306	36,700
Vitória – ES	51,883	24,030	19,207	24,945	35,053	26,033
Taguatinga – DF	36,067	19,914	19,305	18,954	31,877	18,798
Manaus – AM	143,021	143,021	143,021	143,021	143,021	143,021
João Pessoa – PB	147,228	138,000	138,000	138,000	138,000	138,000
Total	611,850	466,946	438,374	455,659	537,474	452,472

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

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

Repasso Mensal/Aluguel						
Mínimo	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	mai-17
Brasília – DF	41%	43%	49%	48%	52%	47%
Belém – PA	45%	56%	39%	30%	34%	35%
Maceió – AL	58%	59%	38%	31%	36%	32%
Nilópolis – RJ	59%	75%	43%	37%	38%	38%
Vitória – ES	34%	46%	24%	19%	25%	26%
Taguatinga – DF	47%	54%	28%	27%	27%	26%
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 30/06/17 protocolamos a contestação do parecer técnico do perito. Estamos aguardando resposta.

Processo nº 1121631,94-2014,8,26,0100 (loja de Nilópolis) - Último status em 28/06/17 a sentença com o julgamento parcial da ação, com arbitramento do valor locatício mensal no importe de R\$ 105.233,00 foi publicada no dia 01/06/2017. Tendo em vista a decisão dos embargos ter sido publicada em 19/06/2017, o prazo para interposição do recurso de apelação expirar-se-á no dia 10/07/2017. Em conjunto com nossos advogados, estamos acompanharemos o andamento do processo diariamente.

Processo nº 1121506-29,2014,8,26,0100 (loja de Taguatinga) – Último status em 28/06/2017 diante do acordo celebrado por meio do 2º aditamento ao instrumento particular de locação envolvendo o Fundo, as Lojas Americanas e o Curso Preparatório Exatas, a ação revisional em trâmite permanecerá vigente para aguardar o arbitramento do valor locatício e apurar a eventual diferença de valores da locação entre o período a renovar e a celebração do 2º aditamento referido a que o Fundo possa a ter por direito. Estamos tentando alinhar com os advogados das Lojas Americanas o peticionamento em conjunto neste sentido.

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.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.