



São Paulo, 22 de dezembro de 2010.

Ref.: Fundo de Investimento Imobiliário – FII Max Retail

Prezado Cotista,

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail (“Fundo”), vem por meio desta esclarecer:

Em 06 de outubro de 2010, a Administradora do Fundo adquiriu o último imóvel, situado na cidade de Vitória - ES, perfazendo assim o total de 08 (oito) lojas que compõem a carteira do Fundo.

Desta forma, a partir de 01/Nov/2010, o Fundo passou receber integralmente o aluguel das 8 lojas que totalizam seu portfólio.

Estes aluguéis são compostos por aluguel mínimo e percentual. Ocorre que o aluguel percentual é ajustado, ou seja, pago ao Fundo semestralmente, nos meses de janeiro (apuração do 2º semestre) e julho (apuração do 1º semestre), e distribuído aos quotistas nos meses de fevereiro e agosto. Este valor a ser distribuído semestralmente é apropriado mensalmente no balanço do Fundo.

Com o intuito de facilitar a visualização e a percepção dos investidores, com relação aos valores das diferenças de alugueis acima descritas, passaremos a divulgar as informações conforme abaixo:

- ✓ Rendimento por cota apurado no mês (valor que considera a diferença de aluguel); e
- ✓ Rendimento por cota a ser distribuído no mês (refere-se aos valores efetivamente recebidos pelo Fundo).

MAX RETAIL - HISTÓRICO DE RENTABILIDADE DO 2º SEMESTRE DE 2010					
Histórico de Lançamento	jul/10	ago/10	set/10	out/10	nov/10
Receitas Operacionais	469.693,99	522.242,47	512.620,43	608.263,43	645.436,99
Despesas	(36.462,29)	(62.094,64)	(33.936,56)	(94.336,14)	(36.011,58)
Lucro Apurado no mês	433.231,70	460.147,83	478.683,87	513.927,29	609.425,41
Diferença de Aluguel	743,41	(47.446,47)	(67.424,17)	(115.156,78)	(217.617,71)
Lucro Distribuído no mês	433.975,11	412.701,36	411.259,70	398.770,51	391.807,70
Quantidade de Cotas Subscritas	59.245	59.245	59.245	59.245	59.245
Lucro por Cotas - Apurado	7,31	7,77	8,08	8,67	10,29
Lucro por Cotas - Distribuído	7,33	6,97	6,94	6,73	6,61

COMPOSIÇÃO DA DIFERENÇA DE ALUGUEL - ACUMULADO ATÉ NOVEMBRO/2010 - DISTRIBUIÇÃO EM FEVEREIRO/2011	
* Saldo da diferença de aluguel do 1º semestre/2010	45.859,45
* Saldo em novembro/2010 da diferença de aluguel do 2º semestre/2010	446.901,72
* Saldo total base novembro/2010 a distribuir em fevereiro/2011	492.761,17

O valor acumulado referente à diferença dos aluguéis, está contabilizado na conta “Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa”, no grupo “Passivo e Patrimônio Líquido”, no Balanço do Fundo, disponível nos sites do Administrador, CVM e BM&FBOVESPA.

Estamos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Max Retail.