



## Objetivo do Fundo:

O Maxi Renda FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

## Informações Gerais:

### Início do Fundo:

13/04/2012

### CNPJ:

97.521.225/0001-25

### Código Bovespa:

MXRF11

### Patrimônio Líquido:

R\$ 413.909.231,12

### ISIN:

BRMXRFCTF008

### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

### Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

### Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

### Taxa e Administração:

0,90% a.a. (mínimo de R\$ 60 mil mensais)

### Número de cotistas:

51.024 cotistas

### Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

## Comentário do Gestor

No mês de maio, os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,052 por cota, totalizando R\$ 2,13 milhões. As operações de permutas distribuíram no mês R\$ 433 mil de dividendos e não houve redução de capital das SPes para o Fundo, um pouco abaixo da média dos meses iniciais deste ano. No book de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo ficaram um pouco acima da média dos últimos meses, distribuindo rendimentos em um total de R\$ 1,71 milhão. No book de Fundos Imobiliários a operação de MAC FII continuou com a boa performance, sendo distribuídos R\$ 91mil a título de rendimentos e R\$ 721,7mil a título de amortização. As despesas operacionais foram em linha com os meses anteriores, considerando em proporção do patrimônio após a captação com a 3ª emissão de cotas do Fundo.

**Durante o mês de maio informamos que alocamos R\$ 59,9 milhões em ativos aderentes a política de investimento do Fundo com os recursos provenientes da 3ª emissão de cotas. Adicionalmente, informamos que durante o mês de junho concluímos a alocação dos recursos remanescentes.**

**Em caráter de evento subsequente à data da presente carta, informamos que os cotistas aprovaram em assembleia geral no dia 19 de junho a proposta para a 4ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, no Montante Inicial da Oferta de R\$ 300 milhões e a possibilidade de cotas adicionais no limite de até 20% em relação ao inicialmente ofertado. A estimativa no melhor cenário seria que a liquidação da captação dos recursos seria concluída apenas entre o final do mês de setembro e o início de outubro de 2019.**

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no último dia útil do mês de maio será realizada em 14/06/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 31/05/2019, inclusive os cotistas que subscreveram as cotas da 3ª emissão.

No semestre foi distribuído montante próximo a 99,0% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Optamos por distribuir menos rendimentos nos primeiros meses do semestre em comparação com os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo, com o objetivo de suavizar a curva de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas dentro do semestre completo, reduzindo assim, a volatilidade dos rendimentos que os ativos da carteira distribuem para o Fundo no mês a mês.

Fluxo Financeiro	mai/19	2019	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>2.582.505</b>	<b>13.353.238</b>	<b>31.462.643</b>
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	433.169	3.367.059	7.013.904
Receitas FII	126.181	714.824	1.379.728
Receitas CRI	1.719.792	8.836.014	22.270.261
Receita LCI e Renda Fixa	303.363	435.343	797.751
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-449.986</b>	<b>-1.845.585</b>	<b>-3.821.514</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-449.986	-1.845.585	-3.821.514
Reserva de contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>2.132.518</b>	<b>11.507.653</b>	<b>27.641.129</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>2.888.060</b>	<b>11.388.423</b>	<b>27.129.833</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,070</b>	<b>0,068</b>	<b>0,069</b>

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de alugueis, alugueis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital.

(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

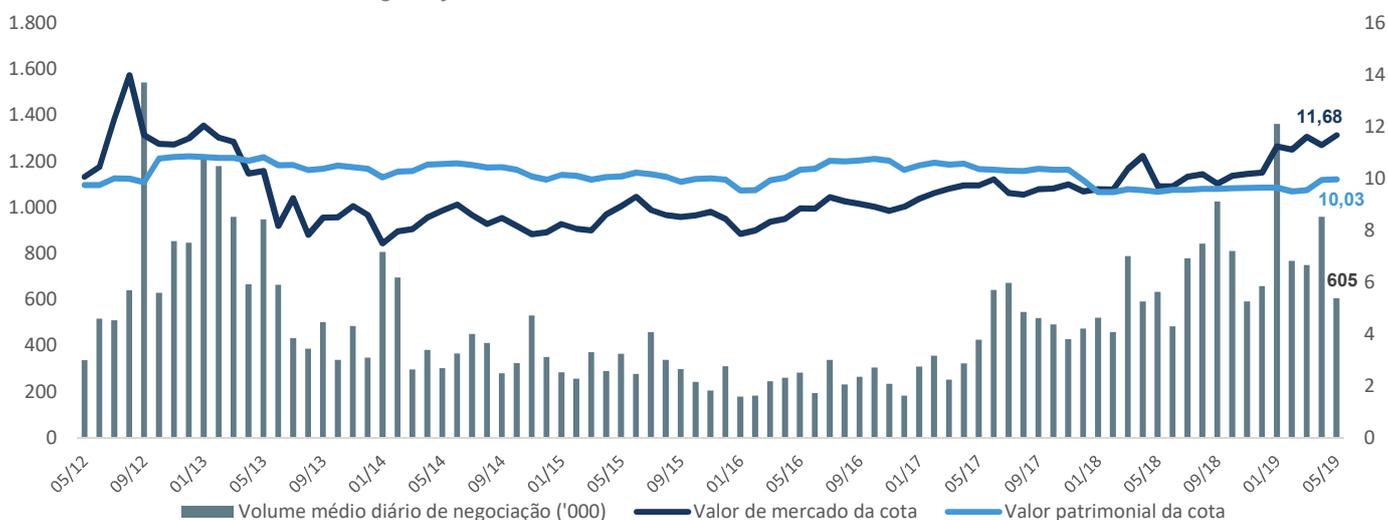


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo:



Fonte: B3 / Bloomberg

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 29.830 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 13,3 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 604,6 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 11,68 por cota.

Maxi Renda FII	Mai/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	13.299.798	92.771.353	198.319.039
Número de Negócios	29.830	157.021	283.850
Giro (% do total de cotas)	2,82%	25,28%	100%
Valor de mercado			R\$ 481.893.370
Quantidade de cotas			41.257.994

Fonte: B3 / Bloomberg

## Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

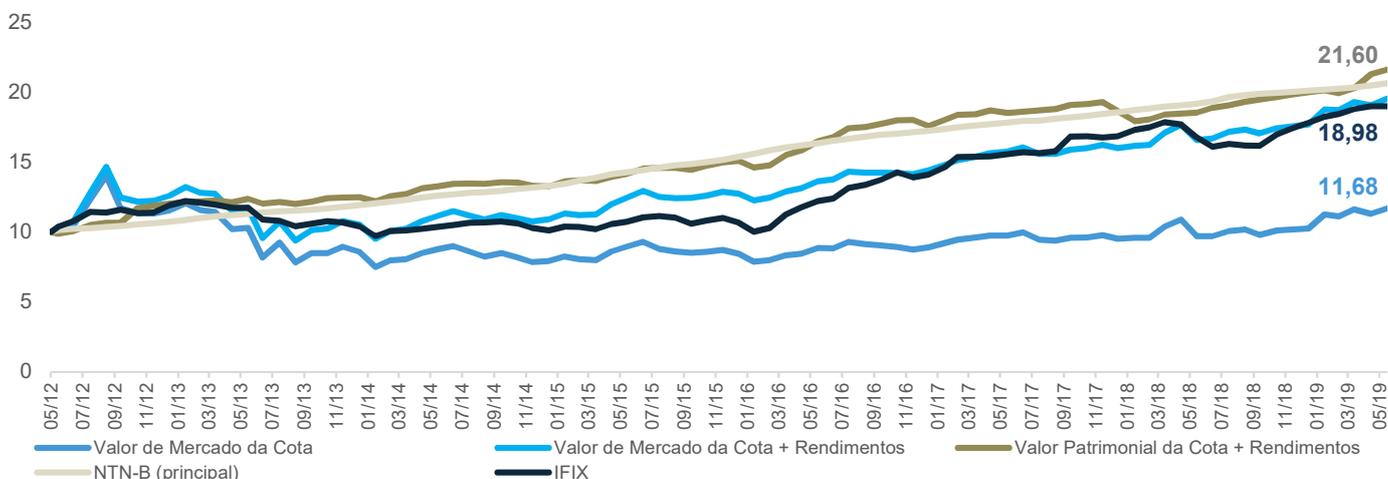
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 6 anos. É feita também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

Maxi Renda FII	Mai-19 <sup>4</sup>	2019 <sup>5</sup>	12 meses <sup>6</sup>
<b>Patrimônio Líquido de Mercado</b>	<b>481.893.370</b>	<b>375.946.142</b>	<b>312.341.458</b>
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	<b>10,03</b>	<b>9,73</b>	<b>9,66</b>
Valor Mercado da Cota	11,68	11,17	10,46
Ganho de capital bruto	3,36%	9,08%	7,84%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>7</sup></b>	<b>56,66%</b>	<b>45,66%</b>	<b>25,34%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>3,98%</b>	<b>16,70%</b>	<b>28,97%</b>
<b>NTN-B (principal)<sup>8</sup></b>	<b>3,10%</b>	<b>9,00%</b>	<b>20,45%</b>
<b>IFIX</b>	<b>1,76%</b>	<b>8,55%</b>	<b>15,29%</b>
<b>Diferença vs NTN-B (princ.)</b>	<b>0,88%</b>	<b>7,70%</b>	<b>8,52%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>2,22%</b>	<b>8,15%</b>	<b>13,68%</b>

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Abr-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)\*, 31 de dezembro de 2018 e 31 de maio de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de maio de 2019. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2026.

Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset

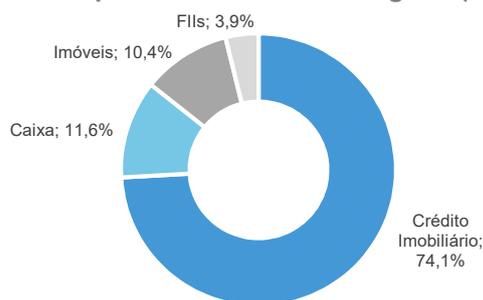
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)<sup>9</sup> e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>10</sup>:



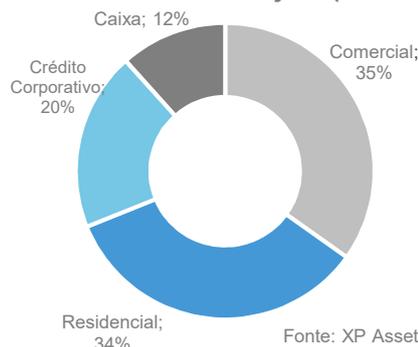
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente de assimetrias na precificação dos ativos imobiliários (SPE) que compõe a carteira do Fundo, foi incluído o "Valor Patrimonial da Cota + Rendimentos" no comparativo de rentabilidade. (11) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

## Portfólio

### Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



### Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



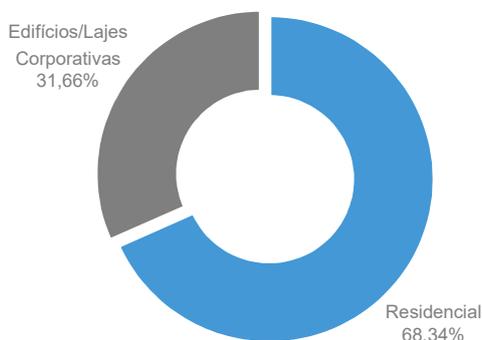
## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

1) No mês de maio o mercado de FIIs continuou em alta, com o IFIX registrando alta de 1,76% no mês. O Maxi Renda não realizou vendas e compras de cotas de FIIs em maio. O FII Rio Negro (RNGO11) distribuiu R\$ 0,49 de rendimentos por cota, perfazendo o montante de R\$ 21.634,48 para o Maxi Renda. O Fundo BCFUND (BRCR11) distribuiu R\$ 1,03 de rendimentos por cota, totalizando R\$ 13.527,74 para o Maxi Renda. O MAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos dentro do projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 4,81% do principal, perfazendo o montante de R\$ 721.700,95 e distribuiu R\$ 91.018,55 de rendimentos ao Maxi Renda. Reforçamos que na visão da gestora a operação MAC FII se assemelha à estratégia de CRIs “High-Grade”, apesar de ser um FII. Por esse motivo, o DMAC11 é a maior concentração do book de FIIs do Maxi Renda.

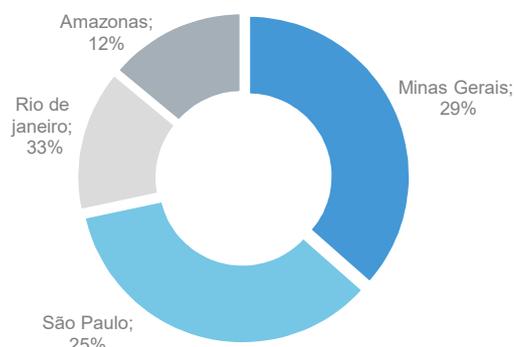
2) O objeto do Fundo MAC FII foi a aquisição de holdings da incorporadora Direcional Engenharia detentoras de estoques e recebíveis de unidades autônomas de projetos de médio e alto padrão, nas quais, aproximadamente 95% do VGV encontram-se performados. Embora não tenha prazo determinado, ele tem como objetivo econômico devolver aos investidores o principal de capital investido acompanhado da rentabilidade ao longo de 3 anos, mensalmente. A mecânica de distribuição de dividendos ocorrerá conforme a geração de caixa oriunda da evolução das vendas das unidades em estoques, sendo distribuídos tanto dividendos, como amortizações das cotas do FII. Ainda, no contrato de aquisição das holdings há uma subordinação implícita de 15%, configurado na forma de “earn-out” para a Direcional. O FII busca entregar aos Investidores uma rentabilidade de IPCA + 10% a.a., com a possibilidade de um ganho da ordem de 2% a.a. caso a performance das vendas seja realizada conforme prevista na precificação das Holdings.

3) A carteira de FIIs encerrou o mês de maio com saldo de R\$ 15,58 milhões.

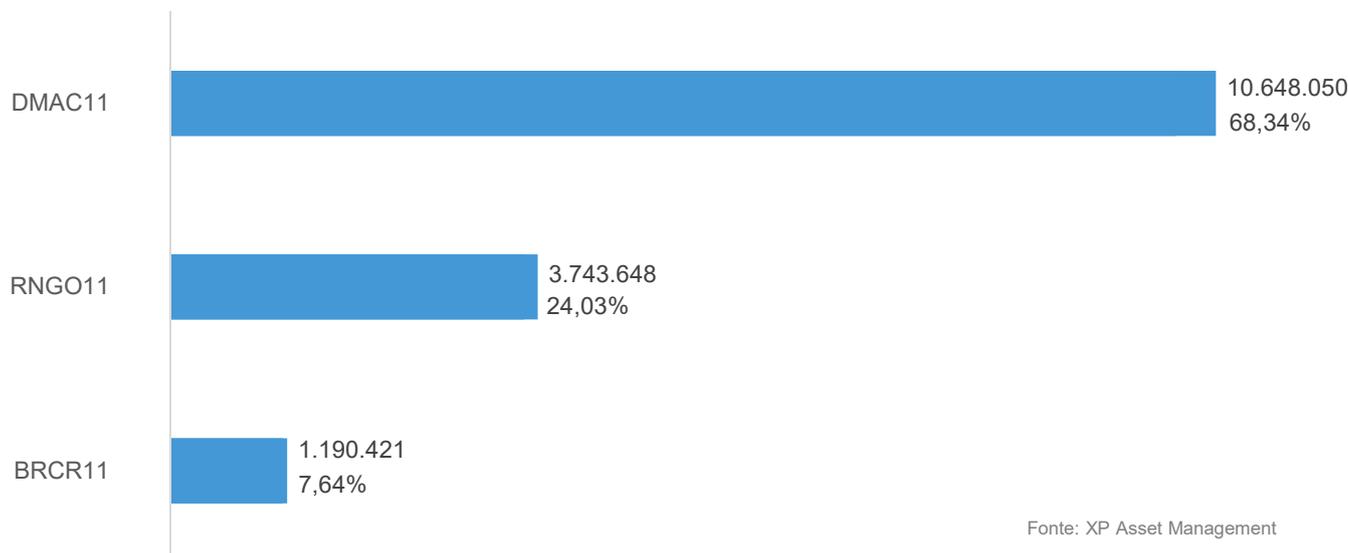
### Segmento de atuação (% dos FIIs)



### Localização dos ativos (% dos FIIs)



### Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XP Asset Management

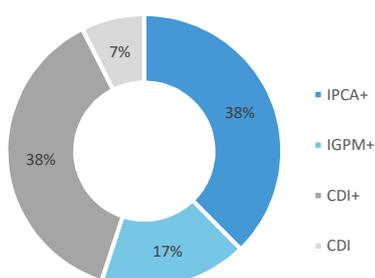
## Crédito Imobiliário (CI)

No mês de maio foram adquiridos 12 ativos de crédito imobiliário, conforme tabela abaixo, totalizando R\$ 59,15 milhões. Conforme citado acima, na primeira página do presente relatório, no mês subsequente da data base dessa carta, o saldo remanescente captado na 3ª emissão de cotas, foram integralmente investidos a uma taxa média NTN-B + 263bps.

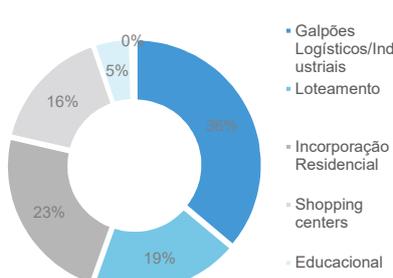
Papel	Risco	Volume (R\$ MM)
CCPRA1 e CCPRB1	CCP	15,0
18J0698011	PPP - Canopus	8,5
17G0788003	Tecnisa	6,7
18L1179520	LOG	6,6
17L0956424	JCC Iguatemi	6,6
17K0216759	Ultra	4,1
17K0161325	Ribeira - JSL	3,4
17I0904810	Even	3,0
16I0965158	Aliansce	2,4
17J0040025	Direcional	2,4
19A0698738	Kroton	0,4
		<b>59,1</b>

- Abaixo, evidencia-se o status dos CRI's com histórico recente de eventos que já influenciaram (exceto o item "f") o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há muito tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerarão fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência. Vale ressaltar que nas Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras (DF's) de 2018 do Fundo é possível encontrar maiores detalhes dos respectivos ativos.
- (a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês de maio não houve evolução na comercialização do edifício. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda.
- (b) CRI Cameron (12L0033177 e 16F0132354): A operação foi vencida antecipadamente em março de 2017 e estão sendo tomadas as medidas judiciais para execução do devedor. No mês de dezembro passado foi realizada uma reunião com o devedor para tentar endereçar alguns pontos a respeito da formalização das garantias. Em paralelo, a execução segue em curso. Vale ressaltar que no mês de março foi decretada a falência da empresa.
- (c) CRI Torp (12H0000804): Em novembro de 2017, a XP Asset deliberou pelo vencimento antecipado da operação. Desde esta data, o Assessor Legal contratado tem atuado de modo a defender os interesses do Fundo. No mês continuaram sendo exploradas estruturas jurídicas para viabilizar o acordo. Sem prejuízo, a aprovação do projeto segue em andamento conduzida pela Construtora São José
- (d) CRI Esser (14K0050601): Conforme já reportado anteriormente, em dezembro de 2018, foi deliberado em assembleia a venda de dois dos imóveis executados que compunham as garantias da operação. Após a escolha da melhor proposta de venda, iniciou a negociação com a compradora que foi concluído no início de abril. O valor total de venda dos Imóveis foi de R\$ 19,45MM, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor. Os gastos com honorários advocatícios para a condução da venda dos Imóveis ainda serão abatidos do preço. A aquisição definitiva dos Imóveis está sujeita à superação das condições resolutivas, que incluem, em suma, questões relacionadas à diligência legal e técnica dos Imóveis e esperamos que até o próximo relatório já tenham sido saneadas. O escritório contratado e a Cia. Securitizadora segue trabalhando em outras frentes com o objetivo de obter a retomada do crédito.
- (e) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): Em abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de agosto a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda.
- (f) CRI Nex (15H0698161): No mês de maio as negociações a respeito do reforço de garantias continuaram. Todavia, ainda não houve um consenso entre os investidores e o Devedor. A XP Asset está pleiteando uma nova assembleia para endereçar a renegociação.

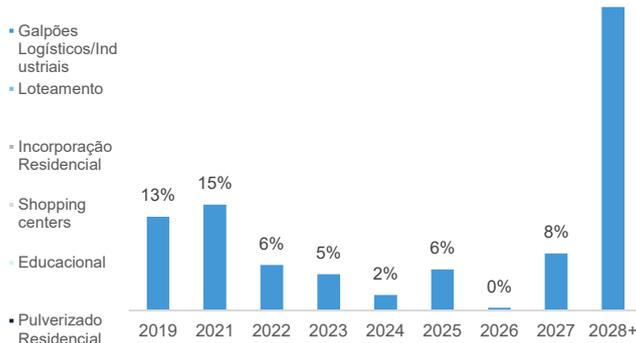
Indexadores (% dos CI)



Lastro (% dos CI)



Vencimento (% dos CI)



Composição da Carteira<sup>12</sup>

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qty	Vol. (BRL MM)	Duration (meses)	% de CI	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss	Periodicidade
17K0161325	Vert	Ribeira-JSL	2	1	18.300	20,04	57	6,80%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA+	8,0600%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2	1	110	14,97	21	5,08%	15/02/2013	07/02/2023	IGPM+	9,5000%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1	319	16	14,89	38	5,05%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA+	9,2500%	Mensal
18K0576117	BRC	Whirlpool	2	6	15.000	14,81	71	5,03%	09/03/2017	20/02/2030	IPCA+	5,1400%	Mensal
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2	306	14.500	14,69	95	4,98%	28/03/2019	15/03/2034	CDI+	1,1000%	Semestral
17I0181659	Ápice	Pirelli	1	106	12.450	12,52	89	4,25%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA+	6,5900%	Mensal
17L0956424	Habitasec	Iguatemi	1	101	11.880	11,91	96	4,04%	07/03/2018	21/12/2032	CDI+	1,3000%	Mensal
19B0177968	Nova Sec.	Rodobens	1	31	12.000	11,68	47	3,97%	15/02/2019	15/02/2029	CDI+	1,7000%	Mensal
18D0698877	Nova Sec.	Rodobens	1	27	1.315	11,57	51	3,93%	26/04/2018	17/04/2028	CDI+	2,0000%	Mensal
16I0965158	RB Capital	Aliansce	1	128	11.415	11,42	30	3,88%	19/07/2017	30/09/2021	CDI	100,0000%	Mensal
16E0708207	RB Capital	BR Malls	1	140	10.000	10,02	14	3,40%	27/11/2018	26/05/2021	CDI+	0,1000%	Mensal
Deb CCPRA1	CCP	CCP	11	1	1.000	10,02	32	3,40%	23/05/2019	15/05/2022	CDI+	0,7000%	Semestral
17G0788003	Ápice	Tecnisa	1	95	10.065	9,16	15	3,11%	21/07/2017	16/07/2021	CDI	140,0000%	Trimestral
14B0058368	Polo	Harte	1	20	29	8,80	-	2,99%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA+	12,0000%	Mensal
18I0698011	Cibrasec	Canopus	2	303	820	8,47	49	2,88%	22/10/2018	15/05/2028	IPCA+	9,0000%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3	3	45	7,00	-	2,38%	27/11/2014	05/11/2019	CDI+	3,0000%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	0	0	7	6,80	-	2,31%	06/08/2011	20/11/2019	IGPM+	11,5000%	Anual
18L1179520	Barigui	LOG	1	66	6.693	6,58	45	2,23%	21/12/2018	28/12/2028	CDI+	1,3500%	Mensal
12E0031990	Habitasec	Aloes	1	9	27	6,53	20	2,22%	31/05/2017	28/05/2022	IGPM+	12,0400%	Mensal
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1	82	13.700	5,49	5	1,86%	29/12/2016	30/12/2019	CDI+	1,1500%	Mensal
15F1090290	RB Capital	Natura	1	121	4.141	5,39	103	1,83%	09/03/2017	05/02/2031	IPCA+	6,5400%	Anual
18H0864201	RB Capital	Anhanguera	1	186	5.000	5,20	61	1,77%	03/10/2018	15/07/2028	IGPM+	6,6900%	Mensal
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1	1	15	5,05	62	1,71%	17/03/2017	15/09/2028	IGPM+	7,1500%	Mensal
Deb CCPRB1	CCP	CCP	11	2	500	5,01	46	1,70%	23/05/2019	15/05/2024	CDI+	1,4000%	Semestral
15H0698161	Isec	NEX	1	16	7	5,00	6	1,70%	09/09/2015	05/09/2019	CDI+	5,0000%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1	379	6.250	4,23	5	1,43%	29/12/2016	17/12/2019	CDI+	0,7000%	Trimestral
17K0216759	Gaia	Ultra	4	100	75	4,11	65	1,40%	20/11/2017	20/04/2031	IGPM+	6,7500%	Mensal
17H0164854	RB Capital	Rede D'or	1	165	4.000	3,98	55	1,35%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA+	6,3500%	Anual
12E0035783	Gaia	GSP	5	29	31	3,65	16	1,24%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA+	10,0000%	Mensal
13D0458950	BRC	Natura	2	2	10	3,22	62	1,09%	27/12/2018	22/11/2028	IPCA+	5,1000%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1	73	3.135	3,10	66	1,05%	21/12/2016	23/05/2029	IGPM+	5,7900%	Mensal
17I0904810	Ápice Sec.	Even	1	94	2640	3,00	10	1,02%	13/09/2017	24/04/2020	CDI+	1,50%	Bullet
13F0062455	RB Capital	Volkswagen	1	89	10	2,55	64	0,87%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA+	6,1700%	Mensal
15H0698669	Habitasec	BRDU	1	58	10	2,43	40	0,83%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA+	11,5000%	Mensal
17I0040025	Ápice Sec.	Direcional	1	107	2357	2,39	16	0,81%	09/10/2017	09/04/2021	CDI+	0,8000%	Semestral
13B0036124	Habitasec	C. Belos	1	21	39	2,26	9	0,77%	19/03/2013	15/05/2021	IGPM+	10,3000%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1	63	2.000	2,01	21	0,68%	21/12/2016	21/06/2021	CDI+	1,6000%	Mensal
13K0111771	RB Capital	Renner	1	95	4	1,67	69	0,57%	21/10/2016	15/11/2029	IPCA+	7,7300%	Mensal
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1	130	2.006	1,59	35	0,54%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA+	6,5700%	Mensal
15F0544486	RB Capital	Natura	1	120	3	1,24	111	0,42%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA+	6,5100%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1,00	-	0,34%	16/01/2013	17/12/2017	IPCA+	16,0000%	Mensal
17C0000201	RB Capital	Aliansce	27	145	1.000	0,99	35	0,34%	11/01/2012	01/06/2022	CDI	99,0000%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	0,90	-	0,31%	16/01/2013	28/12/2019	IGPM+	11,0000%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4	30	11	0,87	15	0,30%	12/09/2016	11/10/2021	IGPM+	11,5000%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5	14	10	0,81	17	0,27%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5	17	10	0,81	16	0,27%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,0000%	Mensal
14C0067901	RB Capital	BR Malls	1	98	2	0,71	48	0,24%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA+	6,7100%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	1	21	9	0,69	13	0,23%	23/11/2012	20/08/2021	IGPM+	9,5000%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5	16	10	0,68	16	0,23%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA+	11,0000%	Mensal
16B0764930	RB Capital	Rede D'or	1	122	576	0,53	45	0,18%	30/08/2018	07/05/2026	IPCA+	8,2800%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5	13	10	0,45	16	0,15%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,0000%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5	18	10	0,45	17	0,15%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital	Anhanguera	1	185	397	0,40	50	0,14%	15/01/2019	15/06/2028	IGPM+	5,9571%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5	15	10	0,40	15	0,14%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA+	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,31	46	0,11%	17/05/2017	01/06/2023	CDI	107,0000%	Mensal
13A0003720	Isec	BIB	1	1	10	0,20	-	0,07%	07/01/2013	07/01/2019	IGPM+	11,5000%	Mensal
11L0005713	Habitasec	Urbplan	2	4	27	0,00	-	0,00%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA+	15,0000%	Mensal

294,61

(12) Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 12L0033177 (Cameron), 12H0000804 (TORP), 13A0003720 (BIB) e 16F0132354 (Cameron) estão vencidos.  
Fonte: XP Asset Management

## Ativos Imobiliários

Após o vencimento da operação CRI Harte e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação indireta, por meio do patrimônio separado da securitizadora no edifício Oceanic na cidade de Santos.

O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação ("Put") em sociedade de propósito específico ("SPE") referente ao empreendimento Terra Mundi América SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua C-4 com Rua C-38 e Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América (Jardim América 1 e 2), localizado no município de Goiânia. O referido empreendimento é composto por 288 unidades residenciais e 299 unidades comerciais, totalizando 39.005,90 m<sup>2</sup>. O Maxi Renda detinha, até o exercício da Put, 87,52% do capital social da SPE. Em razão do não recebimento dos valores que a gestão do Maxi Renda entende serem devidos, foi ajuizada uma ação de execução contra o sócio no empreendimento. O referido processo tramita perante a 12ª Vara Cível de Goiânia. Em função do exercício dessa Put, zeramos a participação do Fundo na SPE e em contrapartida contabilizamos um "contas a receber" no valor da Put contra o sócio no empreendimento, por fim, provisionamos integralmente o "contas a receber".

Os projetos Vila Matilde, Jardins, Cambuí e Vila Prudente distribuíram os montantes de R\$ 139,5 mil, R\$ 109,1 mil, R\$ 84,6 mil e R\$ 100,0 mil, respectivamente, a título de distribuição de dividendo. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota:

A carteira de FIIs encerrou o mês de maio com saldo de R\$ 42,0 milhões.

## Fluxo Recebimento Permutas

Período	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Amort. Acum. R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
jan/18	-	250,80	-	-	250,80	0,01	31.482.823
fev/18	(9.375,00)	100,50	-	-	100,54	-	31.482.823
mar/18	(2.625,00)	333,00	-	-	333,00	0,01	31.482.823
abr/18	-	108,20	-	-	108,16	-	31.482.823
mai/18	-	1.418,60	-	-	1.418,60	0,05	31.482.823
jun/18	-	1.862,00	-	-	1.861,99	0,06	31.482.823
jul/18	-	761,70	-	-	761,65	0,02	31.482.823
ago/18	-	445,30	-	-	445,30	0,01	31.482.823
set/18	-	234,60	-	-	234,63	0,01	31.482.823
out/18	-	83,00	-	-	82,99	-	31.482.823
nov/18	-	130,50	-	-	130,48	-	31.482.823
dez/18	-	129,80	-	-	129,79	-	31.482.823
jan/19	-	1.110,89	700,00	700,00	1.810,89	0,04	31.482.823
fev/19	-	870,39	-	700,00	870,39	0,03	31.482.823
mar/19	-	637,61	-	700,00	637,61	0,02	31.482.823
abr/19	-	315,00	-	700,00	315,00	0,01	41.257.994
mai/19	-	433,17	-	700,00	433,17	0,01	41.257.994
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>-</b>	<b>15.880,23</b>	<b>41.299,68</b>	<b>41.999,68</b>	<b>57.179,91</b>	<b>0,38</b>	<b>41.257.994</b>

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(41.999,68)	11.656,35	700,00	12.356,35	0,37
Fluxo Proj. (esperado)	-	15.880,23	41.299,68	57.179,91	0,38
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>(41.999,68)</b>	<b>27.536,58</b>	<b>41.999,68</b>	<b>69.536,26</b>	<b>0,75</b>

Inflação projetada para o período remanescente

4,01% a.a.

Fonte Focus 26-abr-19

## São Paulo, SP / Vila Olimpia 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>13</sup>**  
 Valor Geral de Venda  
 40.600.000  
 Status  
**Em construção**  
 Data de lançamento  
 jun/17  
 Data Início da Obra  
 ago/17  
 Data de entrega  
 ago/19  
 Obras (%)  
 75,1%  
 Vendas (%)  
 57,1%

Participação no FII (% PL)  
 1,2%  
 Participação no Projeto  
 22% do VGV  
 Capital Comprometido  
 5.000.000  
 Capital Desembolsado  
 5.000.000

(13) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Abr/2019

## São Paulo, SP / Vila Matilde 1



Edifício Corporativo  
**Permuta Imobiliária<sup>14</sup>**  
 Valor Geral de Venda  
 118.300.000  
 Status  
**Em construção**  
 Data de lançamento  
 out/16  
 Data Início da Obra  
 jun/17  
 Data de entrega  
 nov/19  
 Obras (%)  
 88,4%  
 Vendas (%)  
 97,5%

Participação no FII (% PL)  
 2,0%  
 Participação no Projeto  
 12% do VGV  
 Capital Comprometido  
 8.000.000  
 Capital Desembolsado  
 8.000.000

(14) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Abr/2019

## São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>15</sup>**  
 Valor Geral de Venda  
 78.500.000  
 Status  
**Em construção**  
 Data de lançamento  
 Set/17  
 Data Início da Obra  
 jun/18  
 Data de entrega  
 jun/20  
 Obras (%)  
 29,5%  
 Vendas (%)  
 86,3%

Participação no FII (% PL)  
 2,4%  
 Participação no Projeto  
 22% do VGV  
 Capital Comprometido  
 10.000.000  
 Capital Desembolsado  
 10.000.000

(15) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Abr/2019

## São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>16</sup>**  
 Valor Geral de Venda  
 47.023.000  
 Status  
**Lançado**  
 Data de lançamento  
 mai/18  
 Data Início da Obra  
 jan/19  
 Data de entrega  
 Fev/21  
 Obras (%)  
 3,8%  
 Vendas (%)  
 27,3%

Participação no FII (% PL)  
 1,3%  
 Participação no Projeto  
 19% do VGV  
 Capital Comprometido  
 5.250.000  
 Capital Desembolsado  
 5.250.000

(16) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Abr/2019

## Campinas, SP / Cambui 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>17</sup>**  
 Valor Geral de Venda  
 32.624.000  
 Status  
**Em construção**  
 Data de lançamento  
 out/16  
 Data Início da Obra  
 nov/17  
 Data de entrega  
 Mai/20  
 Obras (%)  
 23,4%  
 Vendas (%)  
 60,0%

Participação no FII (% PL)  
 0,4%  
 Participação no Projeto  
 10% do VGV  
 Capital Comprometido  
 1.750.000  
 Capital Desembolsado  
 1.750.000

(17) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Abr/2019

## São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>18</sup>**  
 Valor Geral de Venda  
 77.192.120  
 Status  
**Lançado**  
 Data de lançamento  
 mai/18  
 Data Início da Obra  
 dez/18  
 Data de entrega  
 jan/21  
 Obras (%)  
 10,0%  
 Vendas (%)  
 96,7%

Participação no FII (% PL)  
 1,3%  
 Participação no Projeto  
 10% do VGV  
 Capital Comprometido  
 5.250.000  
 Capital Desembolsado  
 5.250.000

(18) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Abr/2019

São Paulo, SP / **Paraiso 1**



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>19</sup>**  
Valor Geral de Venda  
70.327.348  
Status  
 **Lançado**  
Data de lançamento  
dez/17  
Data Início da Obra  
mai/19  
Data de entrega  
Nov/20  
Obras (%)  
5,6%  
Vendas (%)  
88,0%

Participação no FII (% PL)  
1,6%  
Participação no Projeto  
19% do VGV  
Capital Comprometido  
6.750.000  
Capital Desembolsado  
6.750.000

(19) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Abr/2019

Santos, SP / **Oceanic<sup>14</sup>**



Edifício Corporativo  
**Objeto execução CRI Harte**  
Valor Contábil  
8.833.028  
Status  
**Disponível para venda**

(14) O imóvel está em propriedade da Oliveira Trust, agente fiduciário da operação CRI Harte. Fonte: XP Asset..

Goiânia, GO / **Jardim América 1**



Residencial  
**Equity<sup>15</sup>**  
Valor Geral de Venda<sup>16</sup>  
118.000.000  
Status  
**Concluída**  
Data de lançamento  
set/13  
Data Início da Obra  
set/13  
Data de entrega<sup>17</sup>  
set/16  
Obras (%)  
100%  
Vendas (%)  
91%

Participação no FII (% PL)  
0%  
Participação no Projeto  
88%  
Capital Comprometido<sup>18</sup>  
18.029.508  
Capital Desembolsado<sup>19</sup>  
18.029.508

(15) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (16) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do jardim América 1 e Jardim América 2. (17) Datas futuras são consideradas datas previstas. (18) O valor consubstancia o Jardim América 1 e Jardim América 2. (19) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / **Jardim América 2**



Edifício Corporativo  
**Equity**  
Valor Geral de Venda  
118.000.000  
Status  
**Concluída**  
Data de lançamento  
nov/13  
Data Início da Obra  
nov/13  
Data de entrega  
jun/17  
Obras (%)  
100%  
Vendas (%)  
52%

Fonte: Incorporador.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.  
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR  
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048

