

# **Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ (97.521.225/0001-25)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
e relatório dos auditores independentes**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía certificados de recebíveis no montante de R\$ 614.210 mil, que representava 80,21% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros:

- Avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários;
- Envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.



Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Avaliação de determinação do valor justo das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado na balanço patrimonial e nota explicativa nº 5.2, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico que totalizam R\$ 67.589 mil, são registrados pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

*Como nossa auditoria conduziu o assunto.*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo de investimentos em sociedade de propósito específico, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, com base amostral. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas em nota explicativa às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de sociedade de propósito específico, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de abril de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		-	1
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	38.360	11.237
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	614.210	210.411
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	<b>5.2</b>	21.933	19.414
Negociação e intermediação de valores	<b>16.2</b>	415	1.030
Estoques			
Imóveis acabados		7.259	-
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário		-	31
Outros valores a receber		21.557	12.884
Outros créditos		3	-
		<b>703.737</b>	<b>255.008</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	<b>5.2</b>	67.589	45.350
		<b>67.589</b>	<b>45.350</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>771.326</b>	<b>300.358</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	4.802	1.889
Impostos e contribuições a recolher		53	-
Provisões e contas a pagar		765	214
		<b>5.620</b>	<b>2.103</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>5.620</b>	<b>2.103</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	818.406	344.067
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(23.278)	(9.542)
Reserva de contingências	<b>8.5</b>	686	-
Lucros acumulados		(30.108)	(36.270)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>765.706</b>	<b>298.255</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>771.326</b>	<b>300.358</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	27.672	27.150
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	7.888	-
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	(7.773)	-
Reversão de provisão sobre valores a receber	5.2	7.679	(3.076)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	1.729	3.382
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2	167	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	5.239	(1.788)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	10	(42)	-
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	11	36
Receita com alienação de ações de companhia fechada	5.2	8.545	-
Baixa do custo de ações de companhia fechadas alienadas	5.2	(8.000)	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas ALIENADAS	5.2	(1.401)	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2	4.752	5.775
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	327	(5.486)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>46.793</b>	<b>25.993</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.713	452
Receitas com debêntures		337	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(443)	(142)
		<b>1.607</b>	<b>310</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa de consultoria	10	(214)	(151)
Despesa legais	10	(554)	(225)
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(3.444)	(2.800)
Outras despesas operacionais	10	(1.323)	(1.078)
		<b>(5.535)</b>	<b>(4.254)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>42.865</b>	<b>22.049</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b>75.381.215</b>	<b>31.482.823</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>0,57</b>	<b>0,70</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>10,16</b>	<b>9,47</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de despesas de consultoria	(564)	-
Pagamento de despesas legais	(58)	-
Pagamento de despesas de IRPJ de cotas de FII's	(1)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.076)	(2.802)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(123)	(1.456)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(443)	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(4.265)</u></b>	<b><u>(4.258)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	1.713	535
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FII's	1.760	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII's	(9.117)	(15.000)
Amortização de cotas de fundos imobiliários - FII's	6.071	-
Venda de cotas de fundos imobiliários - FII's	6.548	33.125
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(627.869)	(62.445)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	140.844	-
Recebimento de juros - CRIs	64.528	-
Recebimento de amortização e correção monetária - CRIs	29.177	89.050
Lucro na negociação de CRIs	7.888	-
Aquisição de debêntures	(15.000)	-
Venda de debêntures	15.337	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(718)	(10.119)
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	729	10.156
Aquisição de ações de companhias fechadas	(34.312)	(13.800)
Alienação de companhias fechadas	8.545	-
Amortização de companhias fechadas	2.454	-
Recebimento de dividendos de companhias fechadas	5.297	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(396.125)</u></b>	<b><u>31.502</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	474.339	-
Gastos com colocação de cotas	(13.736)	-
Rendimentos distribuídos	(33.104)	(25.816)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	13	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>427.512</u></b>	<b><u>(25.816)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>27.122</b>	<b>1.428</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>11.238</b>	<b>9.810</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b><u>38.360</u></b>	<b><u>11.238</u></b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Reserva de contingências</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>344.067</b>	<b>(9.542)</b>	-	<b>(32.189)</b>	<b>302.336</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	22.049	22.049
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	-	(26.130)	(26.130)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>344.067</b>	<b>(9.542)</b>	-	<b>(36.270)</b>	<b>298.255</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	474.339	-	-	-	474.339
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(13.736)	-	-	(13.736)
Reserva de contingências		-	-	686	(686)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	42.865	42.865
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	-	(36.017)	(36.017)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>818.406</b>	<b>(23.278)</b>	<b>686</b>	<b>(30.108)</b>	<b>765.706</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### 1. Contexto operacional

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 04 de julho de 2011, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 04 de julho de 2011 e iniciou suas atividades nessa mesma data.

O Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes "Ativos Alvo", ou em direitos a eles relativos: a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; b) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII's, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Imóveis Alvo"); c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII's; d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII's ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e) cotas de outros FII's; f) CRLs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e h) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

MXRF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	11,37
Fevereiro	11,12
Março	11,61
Abril	11,30
Mai	11,68
Junho	11,41
Julho	11,96
Agosto	10,90
Setembro	11,26
Outubro	11,20
Novembro	11,47
Dezembro	14,12

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 02 de abril de 2020.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende a apuração do valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### 3.2 Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

##### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

###### II. Reconhecimento de variações de valor justo

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### 3.3 Aplicações financeiras

#### Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)

Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

### 3.4 Estoques

Os estoques de imóveis acabados estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para impairment.

### 3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### 3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### 3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### 3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### 3.9 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### 3.10 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

### 3.11 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

### 4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

### 4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

## 4.2 Riscos relativos ao Fundo

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor das cotas, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

### 4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

### 4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

### 4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### 5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	38.360	-
(b) OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	-	11.237
	<b>38.360</b>	<b>11.237</b>

(a) Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) O patrimônio OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, não exclusivo, é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e títulos de renda fixa indexados ao CDI. O fundo possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

### 5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	21.933	19.414
(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	614.210	210.411
(c) Ações de companhias fechadas	67.589	45.350
	<b>703.732</b>	<b>275.175</b>

Circulante	636.143	229.825
Não circulante	67.589	45.350

### (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

### Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	31/12/2019			Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas			
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**) (a)	Não	(1)	13.164	0,07%	117,70	1.549
MAC FII (a)	Não	(2)	15.000	9,61%	578,02	8.670
FII Iridium Recebíveis Imobiliários (*) (a)	Não	(3)	70.513	1,42%	142,00	10.013
FII XP Crédito Imobiliário (a)	Não	(3)	16.291	1,63%	104,40	1.701
						<b>21.933</b>

31/12/2018

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota/valor patrimonial	Total
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**) (a)	Não	(1)	13.164	0,07%	103,39	1.361
FII Rio Negro	Não	(1)	44.152	1,65%	84,71	3.740
FII XP Corporate Macaé	Não	(1)	11.710	0,48%	95,05	1.113
MAC FII	Não	(2)	15.000	9,61%	880,00	13.200
						<b>19.414</b>

### Legendas

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(\*\*) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Desenvolvimento imobiliário

(3) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

### Movimentação do exercício

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>30.364</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	15.000
Venda de cotas de fundos imobiliários	(34.155)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	9.993
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII	(1.788)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>19.414</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	9.732
Venda de cotas de fundos imobiliários	(6.548)
Amortização de cotas de fundos imobiliários	(6.071)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	167
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII	5.239
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>21.933</b>

### (b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRLs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliário, Gaia Securitizadora S.A., Habitasec Securitizadora S.A., RB Capital Companhia de Securitização S.A., ISEC Securitizadora S.A., Barigui Securitizadora S.A., True Securitizadora S.A., Vert Companhia Securitizadora S.A., Nova Securitizadora S.A., CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, Forte Securitizadora S.A., Brazilian Securities Companhia de Securitização, Habitasec Securitizadora S.A., Brasil Plural Securitizadora S.A., BRC Securitizadora S.A.S.A., SCCI SEC, Vert Securitizadora S.A. e BRC Securitizadora S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

### Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2019											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
Brazil Realty Companhia Securitizadora	11F0013690	(2)	N/A	1ª	14/06/2011	01/06/2023	107,00% CDI	1	301	301	
Gaia Securitizadora S.A.	11F0042226	(4)	N/A	30ª	11/06/2011	11/10/2021	11,50% IGPM	11	1.126	681	
Habitasec Securitizadora S.A.	11L0005713	(2)	N/A	4ª	05/12/2011	15/04/2023	15,00% IPCA	27	9.550	-	
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035151	(2)	N/A	13ª	28/02/2012	28/02/2022	11,00% IPCA	10	677	659	
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035289	(2)	N/A	14ª	28/02/2012	28/12/2021	11,00% IPCA	10	717	697	
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035313	(2)	N/A	15ª	28/02/2012	28/10/2021	11,00% IPCA	10	168	281	
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035480	(2)	N/A	16ª	28/02/2012	28/01/2022	11,00% IPCA	10	360	531	
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035531	(2)	N/A	17ª	28/02/2012	28/12/2021	11,00% IPCA	10	628	607	
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035534	(2)	N/A	18ª	28/02/2012	28/02/2022	11,00% IPCA	10	368	354	
RB Capital Companhia de Securitização	12C0034755	(3)	N/A	98	19/03/2012	19/03/2021	5,00% IPCA	323	305	305	
Gaia Securitizadora S.A.	12E0013069	(2)	N/A	21ª	11/05/2012	20/08/2021	9,50% IGPM	9	502	473	
Habitasec Securitizadora S.A.	12E0031990	(5)	N/A	9ª	28/05/2012	28/05/2022	12,04% IGPM	27	5.551	5.551	
Gaia Securitizadora S.A.	12E0035783	(2)	N/A	29ª	31/05/2012	25/10/2021	10,00% IPCA	31	2.927	2.861	
ISEC Securitizadora S.A.	13B0006454	(2)	N/A	1ª	07/02/2013	07/02/2023	9,50% IGPM	110	12.406	12.416	
Habitasec Securitizadora S.A.	13B0036124	(2)	N/A	21ª	07/02/2013	15/05/2021	10,30% IGPM	39	1.118	1.119	
RB Capital Companhia de Securitização	13F0062455	(3)	N/A	1ª	17/06/2013	17/01/2029	6,17% IPCA	10	529	2.606	
Barigui Securitizadora S.A.	13L0034539	(3)	N/A	1ª	15/12/2013	15/09/2028	7,15% IGPM	15	5.060	4.966	
RB Capital Companhia de Securitização	14C0067901	(3)	Aa1.br/Ba2	98ª	18/03/2014	06/03/2026	6,71% IPCA	2	681	681	
ISEC Securitizadora S.A.	14K00234407	(2)	N/A	3ª	05/11/2014	31/12/2050	3,00% CDI+	45	-	-	
RB Capital Companhia de Securitização	15F0544486	(3)	N/A	120ª	05/06/2015	05/10/2031	6,51% IPCA	3	1.212	1.217	
ISEC Securitizadora S.A.	15H0698161	(2)	brA	16ª	27/08/2015	05/01/2021	5,00% CDI+	7	5.021	5.021	
Habitasec Securitizadora S.A.	15H0986669	(2)	eA+	2ª	24/08/2015	14/08/2025	11,50% IPCA	10	2.112	2.289	
True Securitizadora S.A.	16F0071780	(2)	N/A	63ª	14/09/2016	21/06/2021	1,60% CDI+	2.000	2.003	2.003	
True Securitizadora S.A.	16I0000002	(2)	AAAsf(bra)	73ª	14/09/2016	23/05/2029	5,79% IGPM	3.135	3.201	3.399	
RB Capital Companhia de Securitização	16I0965520	(1)	AAAsf	130ª	30/09/2016	02/10/2024	6,57% IPCA	2.006	1.518	1.595	
True Securitizadora S.A.	17G0788003	(2)	N/A	95ª	15/07/2017	16/07/2021	140,00% CDI	9.065	6.433	6.434	
RB Capital Companhia de Securitização	17H0164854	(3)	N/A	165ª	06/08/2017	06/11/2027	6,35% IPCA	4.000	3.763	3.807	
True Securitizadora S.A.	17I0181659	(3)	N/A	106ª	20/09/2017	20/10/2032	6,59% IPCA	10.359	11.100	10.239	
True Securitizadora S.A.	17I0904810	(1)	N/A	94ª	13/07/2017	24/04/2020	0,65% CDI+	2.640	3.123	3.121	
True Securitizadora S.A.	17J0040025	(1)	A+	107ª	09/10/2017	09/04/2021	0,45% CDI+	1.969	2.001	2.000	
Vert Companhia Securitizadora S.A.	17K0161325	(3)	BBB-	1ª	22/11/2017	22/11/2027	8,06% IPCA	25.000	26.397	26.397	
Gaia Securitizadora S.A.	17K0216759	(3)	A	100ª	20/11/2017	20/04/2031	5,75% IGPM	75	3.942	4.338	
Nova Securitizadora S.A.	18D0698877	(2)	N/A	27ª	10/04/2018	17/04/2028	100,00% DI	650	5.249	5.247	
RB Capital Companhia de Securitização	18H0864201	(3)	N/A	186ª	15/08/2018	15/07/2028	6,69% IGPM	5.000	4.871	4.789	
CIBRASEC Companhia Brasileira de S	18J0698011	(3)	N/A	303ª	22/10/2018	15/05/2028	8,00% IPCA	820	8.071	8.071	
True Securitizadora S.A.	18L1179520	(1)	N/A	66ª	21/12/2018	28/12/2028	1,04% CDI+	6.693	6.094	6.175	
RB Capital Companhia de Securitização	19A0698738	(3)	N/A	185ª	15/01/2019	15/06/2028	5,75% IGPM	397	395	390	
Nova Securitizadora S.A.	19B0177968	(2)	N/A	31ª	15/02/2019	15/02/2029	1,68% CDI+	14.000	13.333	13.126	
True Securitizadora S.A.	19E0350573	(1)	N/A	190ª	24/05/2019	26/05/2022	4,97% IPCA	20.500	20.621	20.631	
ISEC Securitizadora S.A.	19E0967405	(3)	N/A	33ª	31/05/2019	25/05/2035	6,75% IPCA	16.135	15.817	15.819	
Habitasec Securitizadora S.A.	19F0260959	(4)	N/A	146ª	21/06/2019	27/06/2023	2,15% CDI+	19.400	16.354	16.354	
Habitasec Securitizadora S.A.	19F0922610	(1)	N/A	153ª	28/07/2020	28/07/2020	1,50% CDI+	18.000	18.005	18.002	
RB Capital Companhia de Securitização	19F0923004	(1)	N/A	216ª	19/06/2019	21/06/2034	1,04% CDI+	10.000	10.056	10.056	
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(4)	N/A	148ª	17/07/2019	26/07/2034	6,00% IPCA	19.250	18.498	18.498	
Forte Securitizadora S.A.	19G0290738	(4)	N/A	240ª	24/07/2019	20/09/2026	1,20% IGPM	2.900	2.969	2.975	
Forte Securitizadora S.A.	19G0290840	(4)	N/A	241ª	24/07/2019	20/09/2026	1,20% IGPM	2.005	2.010	2.010	
Vert Companhia Securitizadora S.A.	19I0329899	(1)	N/A	1ª	24/09/2019	27/09/2023	4,00% CDI+	8.000	8.034	8.034	

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(1)	N/A	163 <sup>a</sup>	23/09/2019	21/09/2034	1,30% CDI+	20.500	20.507	20.533
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737681	(1)	N/A	164 <sup>a</sup>	23/09/2019	23/09/2036	1,50% CDI+	19.641	19.590	19.601
True Securitizadora S.A.	19J0714175	(1)	A-	235 <sup>a</sup>	29/11/2019	13/12/2023	2,50% CDI+	23.500	23.524	23.557
Forte Securitizadora S.A.	19L0000001	(4)	N/A	280 <sup>a</sup>	20/11/2018	20/11/2025	1,20% IGPM	5.286	5.284	5.284
RB Capital Companhia de Securitizaçã	19L0035166	(3)	N/A	237 <sup>a</sup>	07/11/2028	07/11/2028	1,20% IGPM	12.092	12.126	12.126
ISEC Securitizadora S.A.	19L0838765	(4)	N/A	63 <sup>a</sup>	18/12/2019	18/12/2034	1,75% CDI+	40.000	40.077	40.077
ISEC Securitizadora S.A.	19L0838850	(3)	N/A	57 <sup>a</sup>	12/09/2030	12/09/2030	4,35% IPCA	40.000	40.119	40.155
RB Capital Companhia de Securitizaçã	19L0853159	(2)	N/A	243 <sup>a</sup>	16/12/2019	24/12/2031	1,67% CDI+	22.000	22.031	22.031
ISEC Securitizadora S.A.	19L0882278	(3)	N/A	51 <sup>a</sup>	10/12/2019	15/02/2035	7,40% IPCA	23.110	21.316	21.313
Habitasec Securitizadora S.A.	19L0906036	(4)	N/A	174 <sup>a</sup>	17/12/2019	27/12/2024	1,80% CDI+	40.323	40.332	40.333
Gaia Securitizadora S.A.	19L0909256	(3)	N/A	123 <sup>a</sup>	27/12/2019	18/08/2032	5,00% IPCA	31.452	31.461	31.559
True Securitizadora S.A.	19L0909950	(1)	N/A	246 <sup>a</sup>	15/12/2019	19/12/2029	1,45% CDI+	41.250	40.875	40.878
True Securitizadora S.A.	19L0917227	(1)	N/A	247	15/12/2019	19/12/2029	1,45% CDI+	40.000	39.488	39.637
<b>Total</b>								<b>563.883</b>	<b>621.907</b>	<b>614.210</b>

31/12/2018

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de Mercado
Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imob	11F0013690	(2)	N/A	1 <sup>a</sup>	14/06/2011	01/06/2023	107,00% CDI	1	301
Gaia Securitizadora S.A.	11F0031266	(2)	N/A	4 <sup>a</sup>	15/06/2011	15/02/2019	10,00% IPCA	5	123
Gaia Securitizadora S.A.	11F0042226	(4)	N/A	30 <sup>a</sup>	11/06/2011	11/06/2030	11,50% IGPM	11	1.839
Habitasec Securitizadora S.A.	11L0005713	(2)	N/A	4 <sup>a</sup>	05/12/2011	15/04/2023	15,00% IPCA	27	9.957
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035151	(2)	N/A	13 <sup>a</sup>	28/02/2012	28/02/2022	11,00% IPCA	10	936
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035289	(2)	N/A	14 <sup>a</sup>	28/02/2012	28/12/2021	11,00% IPCA	10	990
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035313	(2)	N/A	15 <sup>a</sup>	28/02/2012	28/10/2021	11,00% IPCA	10	463
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035480	(2)	N/A	16 <sup>a</sup>	28/02/2012	28/01/2022	11,00% IPCA	10	763
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035531	(2)	N/A	17 <sup>a</sup>	28/02/2012	28/12/2021	11,00% IPCA	10	919
Gaia Securitizadora S.A.	12B0035534	(2)	N/A	18 <sup>a</sup>	28/02/2012	28/02/2022	11,00% IPCA	10	509
Gaia Securitizadora S.A.	12E0013069	(2)	N/A	21 <sup>a</sup>	11/05/2012	20/08/2021	9,50% IGPM	9	831
Habitasec Securitizadora S.A.	12E0031990	(5)	N/A	9 <sup>a</sup>	28/05/2012	28/05/2022	12,04% IGPM	27	8.576
Gaia Securitizadora S.A.	12E0035783	(2)	N/A	29 <sup>a</sup>	31/05/2012	25/10/2021	10,00% IPCA	31	4.255
ISEC Securitizadora S.A.	13A0003720	(2)	N/A	1 <sup>a</sup>	02/01/2013	07/01/2019	11,50% IGPM	10	750
ISEC Securitizadora S.A.	13B0006454	(2)	N/A	1 <sup>a</sup>	07/02/2013	07/02/2023	9,50% IGPM	110	16.842
Habitasec Securitizadora S.A.	13B0036124	(2)	N/A	21 <sup>a</sup>	07/02/2013	15/05/2021	10,30% IGPM	39	2.948
BRC Securitizadora S.A.	13D0458950	(3)	N/A	2 <sup>a</sup>	22/04/2013	22/11/2028	5,10% IPCA	6	1.966
ISEC Securitizadora S.A.	13E0042787	(4)	N/A	3 <sup>a</sup>	22/05/2013	07/06/2019	9,20% IGPM	49	2.173
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	13F0062455	(3)	N/A	1 <sup>a</sup>	17/06/2013	17/01/2029	6,17% IPCA	10	3.687
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13H0041115	(3)	N/A	319 <sup>a</sup>	22/05/2013	18/02/2025	9,25% IPCA	16	15.806
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	13K0011771	(3)	AA+	95 <sup>a</sup>	15/11/2013	15/11/2029	7,73% IPCA	4	1.719
Barigui Securitizadora S.A.	13L0034539	(3)	N/A	1 <sup>a</sup>	15/12/2013	15/09/2028	7,15% IGPM	15	5.221
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	14C0067901	(3)	Aa1.br/Ba2	98 <sup>a</sup>	18/03/2014	06/03/2026	6,71% IPCA	2	722
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	15F0544486	(3)	N/A	120 <sup>a</sup>	05/06/2015	06/10/2031	6,51% IPCA	3	1.175
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	15F1090290	(3)	N/A	121 <sup>a</sup>	05/06/2015	05/02/2031	6,54% IPCA	4.141	5.511
ISEC Securitizadora S.A.	15H0698161	(2)	br	16 <sup>a</sup>	27/08/2015	05/09/2019	5,00% CDI+	7	3.174
Habitasec Securitizadora S.A.	15H0698669	(2)	eA+	2 <sup>a</sup>	24/08/2015	14/08/2025	11,50% IPCA	10	2.473
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	16B0764930	(3)	N/A	122 <sup>a</sup>	07/02/2016	07/05/2026	8,28% IPCA	576	568
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	16F0708207	(3)	N/A	140 <sup>a</sup>	23/05/2016	26/05/2021	100,00% DI	10.000	9.964
True Securitizadora S.A.	16F0071780	(2)	N/A	63 <sup>a</sup>	14/09/2016	21/06/2019	1,60% CDI+	2.000	2.007
True Securitizadora S.A.	16I0000002	(2)	AAAsf(bra)	73 <sup>a</sup>	14/09/2016	23/05/2029	5,79% IGPM	3.135	3.306
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	16I0965158	(1)	AAsf	128 <sup>a</sup>	30/09/2016	30/09/2021	100,00% CDI	8.969	8.929
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	16I0965520	(1)	AAsf	130 <sup>a</sup>	30/09/2016	02/10/2024	6,57% IPCA	2.006	1.703
Brazilian Securities Companhia de Securitização	16L0178106	(2)	N/A	379 <sup>a</sup>	29/12/2016	17/12/2019	0,70% CDI+	6.250	4.177
True Securitizadora S.A.	16L0245118	(1)	AA-sf(bra)	82 <sup>a</sup>	28/12/2016	30/12/2019	1,15% CDI+	13.700	5.482
True Securitizadora S.A.	17G0788003	(2)	N/A	95 <sup>a</sup>	15/07/2017	16/07/2021	140,00% CDI	8.615	8.768
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	17H0164854	(3)	N/A	165 <sup>a</sup>	06/08/2017	06/11/2027	6,35% IPCA	4.000	4.016
True Securitizadora S.A.	17I0181659	(3)	N/A	106 <sup>a</sup>	20/09/2017	20/10/2032	6,59% IPCA	10.250	10.801
Vert Securitizadora S.A.	17K0161325	(3)	BBB-	1 <sup>a</sup>	22/11/2017	22/11/2027	8,06% IPCA	15.000	14.892
Habitasec Securitizadora S.A.	17L0956424	(1)	N/A	101 <sup>a</sup>	29/12/2017	21/12/2032	100,00% DI	8.500	8.578
Nova Securitizadora S.A.	18D0698877	(2)	N/A	27 <sup>a</sup>	10/04/2018	17/04/2028	100,00% DI	1.315	12.316
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	18H0864201	(3)	N/A	186 <sup>a</sup>	15/08/2018	15/07/2028	6,69% IGPM	5.000	5.172
BRC Securitizadora S.A.	18K0576117	(3)	N/A	6 <sup>a</sup>	29/11/2018	20/02/2030	5,14% IPCA	15.000	15.103
<b>Total</b>								<b>118.909</b>	<b>210.411</b>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliário (<https://cyrela.globalri.com.br/pt/cyrela-securitizadora-a-empresa>), Gaia Securitizadora S.A. (<https://gaiasec.com.br/>), Habitasec Securitizadora S.A. (<http://habitasec.com.br/>), RB Capital Companhia de Securitização S.A. (<http://www.rbcapital.com/>), ISEC Securitizadora S.A. (<https://www.grupoisecbrasil.com.br/>), Barigui Securitizadora S.A. (<https://www.bariguisec.com.br/>), True Securitizadora S.A. (<https://truesecuritizadora.com.br/>), Vert Companhia Securitizadora S.A. (<https://www.vert-capital.com/>), Nova Securitizadora S.A. (<http://www.novasecuritizadora.com.br/>), CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização (<http://www.cibrasec.com.br/>), Forte Securitizadora S.A. (<https://fortesec.com.br/>), Brazilian Securities Companhia de Securitização (<http://www.bfse.com.br/braziliansecurities/pt/>), Habitasec Securitizadora S.A. (<http://habitasec.com.br/>), Brasil Plural Securitizadora S.A. (<https://www.bancoplural.com/>), BRC Securitizadora S.A. (<https://www.bresco.com.br/brsecuritizadora/>) e Vert Securitizadora S.A. (<https://vert-capital.com/>).

### Legendas

- (1) - Debêntures  
(2) - CCB  
(3) - Locação  
(4) - CCV  
(5) - Confissão de dívida

### Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2019	31/12/2018
Brazil Realty	Cyrela	(a)	301	301
Gaia Sec.	Pulverizado	(d)	681	1.839
Habitasec Sec.	Scopel	(a)	-	9.957
Gaia Sec.	GSP	(a);(h);(e)	659	936
Gaia Sec.	GSP	(a);(h);(e)	697	990
Gaia Sec.	GSP	(a);(h);(e)	281	463
Gaia Sec.	GSP	(a);(h);(e)	531	763
Gaia Sec.	GSP	(a);(h);(e)	607	919
Gaia Sec.	GSP	(a);(h);(e)	354	509
RB Capital Sec.	VLI-Vale	(a), (b)	305	-
Gaia Sec.	Cipasa	(a);(e)	473	831
Habitasec Sec.	Aloes	(e);(k)	5.551	8.576

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Gaia Sec.	GSP	(a);(h);(e)	2.861	4.255
Isec Sec.	BIB	(a);(h);(e)	-	750
Isec Sec.	Conspar	(a);(e)	12.416	16.842
Habitasec Sec.	Campos Belos	(a);(b)	1.119	2.948
BRC Sec.	Natura	N/A	-	1.966
RB Capital Sec.	Volkswagen	(e);(b);(j)	2.606	3.687
Brazilian Securities	Rojemac	(b);(j)	-	15.806
RB Capital Sec.	Renner	(e);(b)	-	1.719
Barigui Sec.	Anhanguera educacional	(b);(j)	4.966	5.221
RB Capital Sec.	brMalls	(a);(h);(b)	681	722
RB Capital Sec.	Natura	N/A	1.217	1.175
RB Capital Sec.	Natura	N/A	-	5.511
SCCI Sec.	NEX	(b);(k)	5.021	3.174
Habitasec Sec.	BRDU	(l)	2.289	2.473
RB Capital Sec.	Rede D'Or	N/A	-	568
RB Capital Sec.	brMalls	N/A	-	9.964
Ápice Sec.	MRV	(b);(l)	2.003	2.007
Ápice Sec.	VBI-Vale	(e);(j)	3.399	3.306
RB Capital Sec.	Aliansce	(a);(b);(k)	-	8.929
RB Capital Sec.	Aliansce	(a);(b);(k)	1.595	1.703
Brazilian Securities	Direcional	(k)	-	4.177
Ápice Sec.	Urbamais	(j)	-	5.482
Ápice Sec.	Tecnisa	(k)	6.434	8.768
RB Capital Sec.	Rede D'Or	N/A	3.807	4.016
Ápice Sec.	Pirelli	(b)	10.239	10.801
True Sec.	Even	(k)	3.121	-
True Sec.	Direcional	(n)	2.000	-
Vert Cia Sec.	JSL-Ribeira	(h);(b);(o)	26.398	14.892
Gaia Sec.	Ultra	(m)	4.338	-
Habitasec Sec.	JCC Iguatemi	N/A	-	8.578
Nova Securitização	RNI	N/A	5.247	12.316
Barigui Sec.	Anhanguera educacional	N/A	4.789	5.172
Cibrasec	PPP - Canopus	(m)	8.071	-
BRC Sec.	Whirlpool	N/A	-	15.103
Barigui Sec.	LOG	(a), (b), (l)	6.175	-
RB Capital Sec.	Kroton	(a)	390	-
Nova Securitização	RNI	(a), (n)	13.126	-
True Sec.	HM Engenharia	(a)	20.632	-
Isec Sec.	WeWork   Ânima   Unimed	(a), (n)	15.819	-
Habitasec Sec.	Helbor	(a), (b)	16.354	-
Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	(k), (a), (b), (e)	18.002	-
RB Capital Sec.	São Carlos	(b), (a)	10.056	-
Habitasec Sec.	HBR - Decathlon   Pirelli   Tim	(b), (k), (a), (e)	18.498	-
Forte Sec.	WAM São Pedro	(c), (a), (k), (b)	2.975	-
Forte Sec.	WAM São Pedro	(c), (a), (k), (b)	2.010	-
Vert Cia Sec.	You Inc.	(a), (j)	8.034	-
Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	(e), (j), (b)	20.533	-
Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	(e), (j), (b)	19.601	-
True Sec.	HM Engenharia	(a), (n)	23.557	-
Forte Sec.	WAM Praias	(a), (k), (b), (c),	5.284	-
RB Capital Sec.	BB	(a), (b)	12.126	-
Isec Sec.	GPA	N/A	40.077	-
Isec Sec.	Magazine Luiza	(a), (j)	40.155	-
RB Capital Sec.	GJP Hotéis	(a), (b)	22.031	-
Isec Sec.	PPP - Canopus	(b), (e)	21.313	-
Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	(n)	40.332	-
Gaia Sec.	Latam - Bradesco	(j), (m)	31.560	-
True Sec.	Almeida Júnior - Norte	(b), (k), (a)	40.877	-
True Sec.	Almeida Júnior - Continente	(a), (b), (k), (j)	39.636	-
Ecomax	Isec	(a);(h);(e)	-	2.173
GSP	Gaia	(a);(h);(e)	-	123
			<b>614.210</b>	<b>210.411</b>

### Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval	(o) - Hipoteca
(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral	
(c) - Coobrigação	(j) - Fiança	
(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações	
(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez	
(f) - Contratos de financiamento	(m) - Fundo de despesa	
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Patrimônio Separado	

### Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>267.590</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	62.445
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(146.774)
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	27.150
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>210.411</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	627.869
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(148.732)
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	35.190
Lucro em transações com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7.888
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	(24.711)
Recebimento de juros de certificado de recebíveis imobiliário (CRI)	(64.528)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(29.177)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>614.210</b>
(c) Ações de companhias fechadas	

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Empresas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social		
				31/12/2019	31/12/2018
(a) Alameda Lorena Empreendimentos Imobiliários	Sim	5.250.050	50,00%	5.900	6.100
(b) Amaro Bezerra Empreendimentos (*)	Sim	7.796.391	50,00%	-	9.400
(c) Colméia Absoluto Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários	Sim	336	33,00%	1.800	1.950
(d) CRV Terra Mundi Jardim América SPE	Sim	18.821.000	87,52%	-	-
(e) Mitre Vila Mariana Empreendimentos	Sim	9.496.968	50,00%	7.800	4.600
(f) Mitre Vila Prudente Empreendimentos	Sim	10.679.552	100,00%	11.500	11.300
(g) Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	Sim	4.767.336	52,08%	5.300	5.600
(h) Vitacon Paulista Desenvolvimento Imobiliário	Sim	667.544	50,00%	5.200	6.400
(i) Mitre Ministro Godói SPE Limitada	Sim	9.906.730	50,00%	9.895	-
(j) Ministro Gabriel SPE Limitada	Sim	15.000.050	50,00%	15.006	-
(k) RT 033 Empreendimentos e Participações Ltda.	Sim	5.183.891	77,00%	5.188	-
				<b>67.589</b>	<b>45.350</b>

### Movimentação do exercício

#### Saldo em 31 de dezembro de 2017

Adições (Baixas) de investimento	13.800
Gastos capitalizados nos investimentos	24
Ajuste a valor justo de ações de cias fechadas	(5.486)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>45.350</b>
Adições (Baixas) de investimento	23.313
Ajuste a valor justo de ações de cias fechadas	(1.074)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>67.589</b>

#### (a) Alameda Lorena Empreendimentos Imobiliários

A Alameda Lorena Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 04 de dezembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Lorena, n°s 870 e 878, Jardim Paulista, objeto da Matrícula nº 73.500, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 532.00 m² (quinhentos e trinta e dois metros quadrados) ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "Alameda Lorena".

#### (b) Amaro Bezerra Empreendimentos

A Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 27 de janeiro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Marra, constituído pelos Lotes A e 13 da subdivisão, Bairro Vila Matilde, objeto da Matrícula nº 168.029, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, n° com área total de 3.963,99 m² (três mil, novecentos e sessenta e três vírgula noventa e nove metros quadrados) ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "Raízes Vila Matilde". (\*) Projeto desinvestido em 2019. Todas as informações foram divulgadas a mercado no dia 02/07/2019.

#### (c) Colméia Absoluto Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários

A Colmeia Absoluto Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 12 de dezembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Maria Monteiro, n°s 861, Bairro Cambuí, objeto da Matrícula nº 128.738, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, com área total de 1.021,78 m² (um mil e vinte e um vírgula setenta e oito metros quadrados) ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "Absoluto Maria Monteiro".

#### (d) CRV Terra Mundi Jardim América SPE

A CRV Terra Mundi Jardim América SPE S.A. tem por objeto o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais em empreendimento a ser realizado no imóvel da Rua C-4 com a Rua C-38, com a Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, bem como a administração integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades habitacionais que integram o empreendimento, além das práticas de todos os atos relativos à sua implantação, incluindo aqueles necessários à satisfação e à realização integral dos direitos da sociedade perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas pela sociedade perante terceiros.

#### (e) Mitre Vila Mariana Empreendimentos

A Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 02 fevereiro de 2018, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paula Ney, n°s 428, 446 e 462, Bairro Vila Mariana, objeto das Matrículas n°s 51.378 (lote 6), 122.053 (lote 7) e 114.381 (lote 8) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "Vila Mariana".

#### (f) Mitre Vila Prudente Empreendimentos

A Mitre Vila Prudente Empreendimentos SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 03 de novembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, n°s 2.597 e 2.547, Bairro Vila Prudente, objeto da Matrícula nº 223.732, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, n° com área total de 2.658,87 m² (dois mil, seiscentos e cinquenta e oito vírgula oitenta e sete metros quadrados) ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "Vila Prudente".

#### (g) Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário

A Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 27 de janeiro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, objeto das Matrículas nº 110.746, 150.963, 148.818 e 110.234, e na Rua Carmontelle, objeto das Matrículas nº 68.656 e 106.748, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 1.221,00m² (um mil, duzentos e vinte e um metros quadrados) ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "VN Alvorada 1217".

#### (h) Vitacon Paulista Desenvolvimento Imobiliário

A Vitacon Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 01 de março de 2018, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vergueiro, objeto da Matrícula nº 118.203 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 1.005,34m² (um mil e cinco metros quadrados e trinta e quatro centímetros) ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "VN Casa Vergueiro".

#### (i) Mitre Ministro Godói SPE Limitada

A Mitre Ministro Godói Desenvolvimento Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 18 de outubro de 2019, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Godói, bairro de Perdizes objeto das Matrículas nº 21.205, 30.223, 30.224 e 30.225, registradas no 2º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo com área total de 2.392,95m² ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "Mitre Ministro Godói".

#### (j) Ministro Gabriel SPE Limitada

A Ministro Gabriel SPE Limitada, na qual o Fundo adquiriu participação no dia 18 de outubro de 2019, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Gabriel de Rezenda Passos, bairro de Moema, objeto das Matrículas nº 15.965, 7.496, 160.588, 23.752 e 171.228, registradas no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de superfície de 1.803,60m² ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "You Moema".

#### (k) RT 033 Empreendimentos e Participações Ltda.

A Mitre WaM Campos Desenvolvimento, na qual o Fundo adquiriu participação no dia 18 de outubro de 2019, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de Campos do Jordão, Estado de São Paulo, no Condomínio Vila Médica, objeto das Matrículas nº 21.205, 30.223, 30.224 e 30.225, registradas no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Campos do Jordão-SP, com área total de 96.000,00m² ("Imóvel"), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário "WaM Campos".

### 6 Encargos e taxa de administração

	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de administração	3.444	2.800
	<b>3.444</b>	<b>2.800</b>

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Instituição Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada: (a) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador. Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), além da remuneração ao Consultor Imobiliário, conforme prevista nesse regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.

A Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária.

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração. Sem prejuízo, em caso de contratação de formador de mercado que seja pessoa ligada ao Gestor, após a devida aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, a cobrança dos honorários da prestação de serviços desse formador de mercado não poderá implicar aumento de custos aos cotistas e a taxa de gestão do Gestor será reduzida em montante equivalente por ato da Instituição Administradora.

### 7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	42.865	22.049
Ajuste a valor justo com CRIs	7.773	-
Reversão de provisão sobre valores a receber	(7.679)	3.076
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FII's	(5.239)	1.788
Ajuste a valor justo com ações de companhia fechada	1.074	5.486
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(2.275)	-
Outras obrigações	184	(6.269)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>36.703</b>	<b>26.130</b>
Constituição de reserva para contingência	(686)	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>(686)</b>	<b>-</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>36.017</b>	<b>26.130</b>
Rendimentos a distribuir	(4.802)	(1.889)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.889	1.575
<b>Rendimentos líquidos distribuídos no exercício</b>	<b>33.104</b>	<b>25.816</b>
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>0,44</b>	<b>0,82</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,13%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	686	-

### 8 Patrimônio Líquido

#### 8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	75.381.215	818.406	31.482.823	344.067
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>75.381.215</b>	<b>818.406</b>	<b>31.482.823</b>	<b>344.067</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>10,86</b>		<b>10,93</b>

#### 8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que: I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; II. não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 102.737.047,21 com valor unitário de R\$ 10,51, totalizando 9.775.171 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de abril de 2019 e encerrada em 30 de abril de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.137.976,34, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 371.601.876,69 com valor unitário de R\$ 10,89, totalizando 34.123.221 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de novembro de 2019 e encerrada em 16 de dezembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 10.597.802,37, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

#### 8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Alvo do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Alvo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

#### 8.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos no valor de R\$ 13.736 e, no exercício anterior, no valor de R\$ 0, registrado na conta redutora do patrimônio líquido.

#### 8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

### 9 Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	42.865	22.049
Patrimônio líquido inicial	298.255	302.336
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	474.339	-
Gastos com colocação de cotas	(13.736)	-
	460.603	-
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>5,65%</b>	<b>7,29%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### 10 Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	42	0,01%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	443	0,10%	142	0,05%
Despesa de consultoria	214	0,05%	151	0,05%
Despesa legais	554	0,13%	225	0,07%
Taxa de administração - Fundo	3.444	0,81%	2.800	0,92%
Outras despesas operacionais	1.323	0,31%	1.078	0,36%
	<b>6.020</b>	<b>1,41%</b>	<b>4.396</b>	<b>1,45%</b>
			<b>422.636</b>	<b>302.898</b>

### Patrimônio líquido médio do exercício

#### 11 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições a recolher (*)	12	-
Impostos e contribuições a recolher (**)	41	-
	<b>53</b>	<b>0</b>

(\*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

(\*\*) Referem-se a imposto de renda sobre ganho na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

#### 12 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

#### 13 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

#### 14 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 7 e 13.

#### 15 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	38.360	-	38.360
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	614.210	-	614.210
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	21.933	-	-	21.933
Ações de companhia fechada	-	-	67.589	67.589
Imóveis acabados	-	-	7.259	7.259
<b>Total do ativo</b>	<b>21.933</b>	<b>652.570</b>	<b>74.848</b>	<b>749.351</b>

Ativos	31/12/2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	11.237	-	11.237
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	210.411	-	210.411
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	19.414	-	-	19.414
Ações de companhia fechada	-	-	45.350	45.350
Imóveis acabados	-	-	-	-
<b>Total do ativo</b>	<b>19.414</b>	<b>221.648</b>	<b>45.350</b>	<b>286.412</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das aplicações financeiras estão demonstradas na Nota 5 (Aplicações financeiras).

#### 16 Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 415 (2018 - R\$ 1.030) referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

16.3 Outros valores a receber no total de R\$ 21.557 (2018 - R\$ 0) referem-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários vencidos ajustados pelo seu valor recuperável.

16.4 Estoques no valor total de R\$ 7.259 (2018 - R\$ 0) referem-se a quatro imóveis localizados em São Paulo/SP e Santo André/SP. Os imóveis foram recebidos pelo fundo após negociação com os devedores do certificado de recebível imobiliário 12H0000804 e a administração possui intenção de negociá-los.

16.5 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.6 Em 06 de setembro de 2019, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento: (i) Alteração dos incisos I e III, do artigo 9.1 do Regulamento, de forma a considerar em suas redações (a) a recomendação do Gestor às tomadas de decisão do Administrador, bem como (b) o poder de discricionariedade do Administrador nas tomadas de decisões no que se refere a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo; (ii) Exclusão do artigo 10.1.4. do Regulamento. (iii) Alteração do inciso III, do artigo 18.1. do Regulamento, para que disponha apenas sobre a competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas no que se refere à destituição, substituição e escolha de substituto da Instituição Administradora, e inclusão do inciso XIII ao artigo 18.1. do Regulamento, para tratar sobre a competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas nos casos de destituição, substituição e escolha de substituto de Gestor e /ou Consultor Imobiliário.

#### 17 Eventos subsequentes

## Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 17.1** O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário divulgou em 07 de fevereiro de 2020, informando aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo está realizando sua 5ª (quinta) emissão ("Emissão" ou "5ª Emissão de Cotas") de, inicialmente, até 47.036.688 (quarenta e sete milhões, trinta e seis mil, seiscentas e oitenta e oito) novas cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, em valor a fixado nos termos do item 26.1, I, do Regulamento, que corresponde à R\$ 10,63 (dez reais e sessenta e seis e três centavos), que corresponde às perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme aprovado na assembléia geral extraordinária ("AGC") de 20 de janeiro de 2020 ("Preço de Emissão"), sendo que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando, inicialmente, até R\$ 499.999.993,44 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais que venham a ser eventualmente emitidas, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
- 17.2** Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderá sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

**Cristiano Ferreira Vieira**  
Contador  
CRC: SP- 243.293/O-8

**Allan Hadid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*