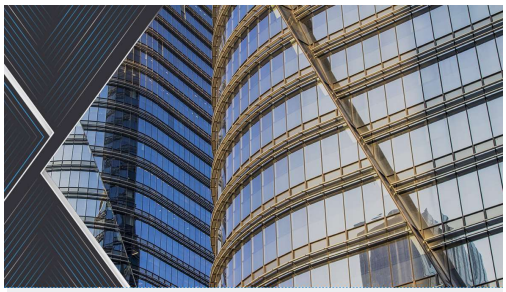
Maxi Renda FII

Julho 2019

asset management / MXRF11



Objetivo do Fundo:

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

Informações Gerais:

Início do Fundo:
13/04/2012

CNPJ:
97.521.225/0001-25

Código Bovespa:
MXRF11

Patrimônio Líquido:
R$ 405.195.237,87

ISIN:
BRMXRFCTF008

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa e Administração:
0,90% a.a. (mínimo de R$ 60 mil mensais)

Número de cotistas:
55.474 cotistas

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

Comentário do Gestor

No mês de Julho, os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R$ 0,071 por cota, totalizando R$ 2,93 milhões. As operações de permutas distribuíram no mês R$ 625 mil de dividendos, com desinvestimento em uma das operações e redução de capital em uma das SPEs para o Fundo conforme será visto na respectiva sessão. No book de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo ficaram um pouco acima da média dos últimos meses, distribuindo rendimentos em um total de R$ 2,13 milhão, já refletindo a alocação de papéis de maio e ao longo de junho. No book de FII a operação de MAC FII continuou com a boa performance, sendo distribuídos R$ 81,8 mil a título de rendimentos e R$ 164,5 mil a título de amortização. As despesas operacionais foram em linha com os meses anteriores, considerando em proporção do patrimônio após a captação com a 3ª emissão de cotas do Fundo.

Conforme será visto mais adiante, o gestor se aproveitou de novas emissões e do fechamento da curva de juros em julho para reciclar parte do portfólio de papéis, alocando em CRIs de maior rentabilidade com ótima relação risco-retorno. Investimos um total de R$ 41,1 milhões e desinvestimos R$ 38,9 milhões com ganho de capital de R$ 401,2mil.

Como já falado nas duas últimas cartas, reiteramos que os cotistas aprovaram unanimemente em assembleia geral no dia 19 de junho a proposta para a 4ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, no Montante Inicial da Oferta de R$ 300 milhões e a possibilidade de cotas adicionais no limite de até 20% em relação ao inicialmente ofertado. O anúncio de início ainda não ocorreu.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R$ 0,07 por cota comunicada no último dia útil do mês de Julho será realizada em 15/08/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 31/07/2019, inclusive os cotistas que subscreveram as cotas da 3ª emissão.

No semestre foi distribuído montante próximo a 98,7% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Optamos por distribuir menos rendimentos nos primeiros meses do semestre em comparação com os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo, com o objetivo de suavizar a curva de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas dentro do semestre completo, reduzindo assim, a volatilidade dos rendimentos que os ativos da carteira distribuem para o Fundo no mês a mês.

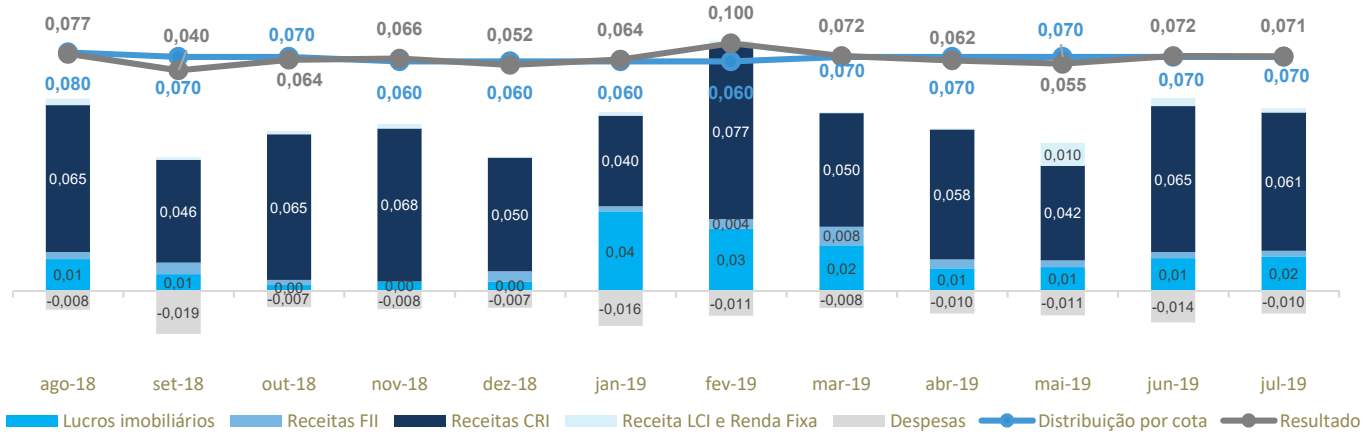
Fluxo Financeiro	jul/19	2019	12 meses
Receitas[1]	**3.343.603**	**20.231.391**	**32.082.283**
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	625.084	4.592.143	7.760.852
Receitas FII	111.921	942.132	1.361.279
Receitas CRI	2.533.611	14.041.393	22.433.243
Receita LCI e Renda Fixa	72.988	655.726	525.910
Despesas[2]	**-416.935**	**-2.819.952**	**-3.964.307**
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-416.935	-2.819.952	-3.964.307
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	**2.926.669**	**17.549.944**	**28.117.976**
Rendimento distribuído	**2.888.060**	**17.164.543**	**26.500.177**
Distribuição média por cota	**0,070**	**0,069**	**0,068**

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

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

Fonte: XP Asset Management

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

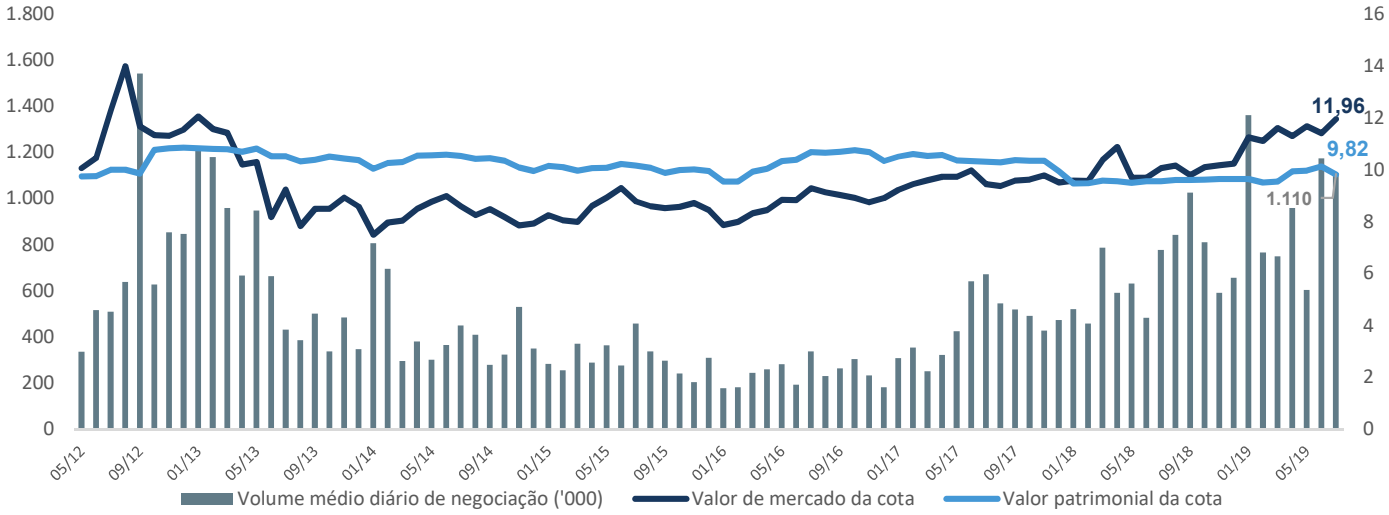


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Fonte: B3 / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 42.281 negociações no período, movimentando um volume de R$ 24,5 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 1,11 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 11,96 por cota.

Maxi Renda FII	Jul/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	24.539.010	138.438.002	206.157.688
Número de Negócios	42.281	236.553	335.847
Giro (% do total de cotas)	5,10%	29,41%	100%
Valor de mercado			R$ 493.445.608
Quantidade de cotas			41.257.994

Fonte: B3 / Bloomberg

Rentabilidade

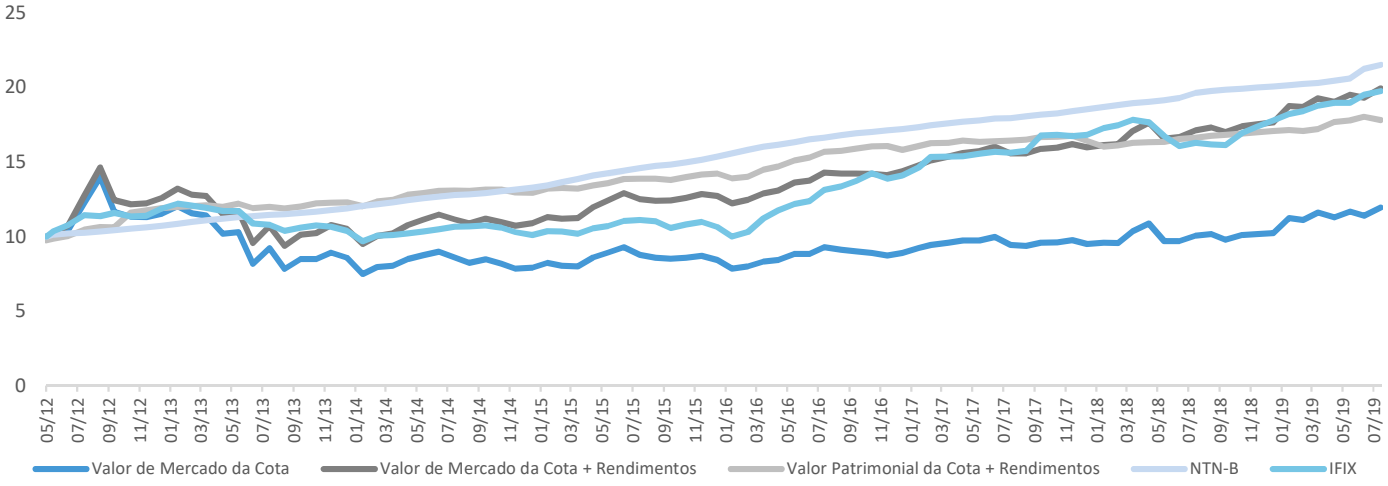
A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação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

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

Maxi Renda FII	Jul-19[4]	2019[5]	12 meses[6]
Patrimônio Líquido de Mercado	493.445.608	410.569.151	374.011.901
Valor Patrimonial da Cota	9,82	9,80	9,73
Valor Mercado da Cota	11,96	11,48	10,90
Ganho de capital bruto	4,8%	16,8%	18,8%
TIR Bruta (% a.a.)[7]	78,9%	31,8%	23,7%
Retorno Total Bruto	5,4%	21,5%	26,9%
NTN-B (principal)[8]	1,3%	18,1%	22,5%
IFIX	1,3%	13,1%	23,5%
Diferença vs NTN-B (princ.)	4,10%	3,40%	4,40%
Diferença vs IFIX	4,10%	8,40%	3,40%

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

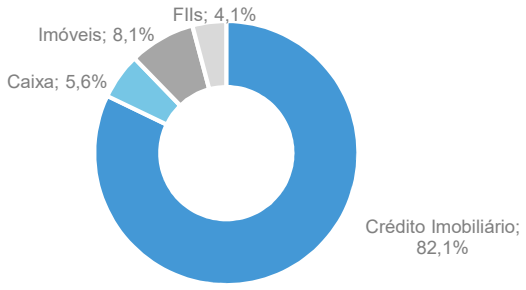
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)[9] e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo[10]:



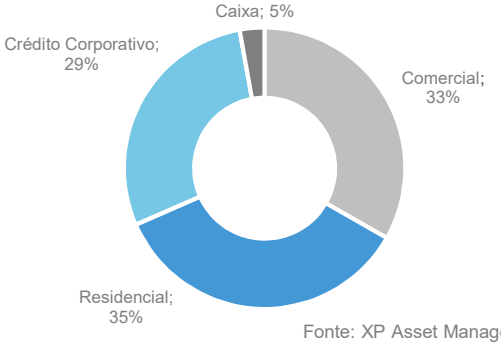
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

Portfólio

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



Fonte: XP Asset Management

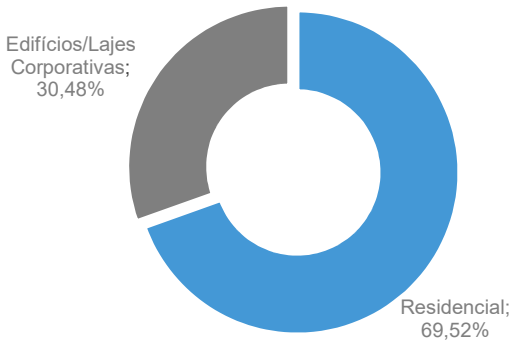
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

1) No mês de Julho o mercado de FIIs continuou em alta, com o IFIX registrando alta de 1,27% no mês. O Maxi Renda não realizou a compra de R$ 97mil do fundos de papéis IRDM11 em julho, em uma estratégia que conforme será melhor explicitado nas próximas cartas de ganho de capital. O FII Rio Negro (RNGO11) distribuiu R$ 0,55 de rendimentos por cota, perfazendo o montante de R$ 24.283,60 para o Maxi Renda. O Fundo BCFUND (BRCR11) distribuiu R$ 0,39 de rendimentos por cota, totalizando R$ 5.133,96 para o Maxi Renda. O MAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos dentro do projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 1,64% do principal, perfazendo o montante de R$ 164.518,33 e distribuiu R$ 81.822,52 de rendimentos ao Maxi Renda. Reforçamos que na visão da gestora a operação MAC FII se assemelha à estratégia de CRIs "High-Grade", apesar de ser um FII. Por esse motivo, o DMAC11 é a maior concentração do book de FIIs do Maxi Renda.

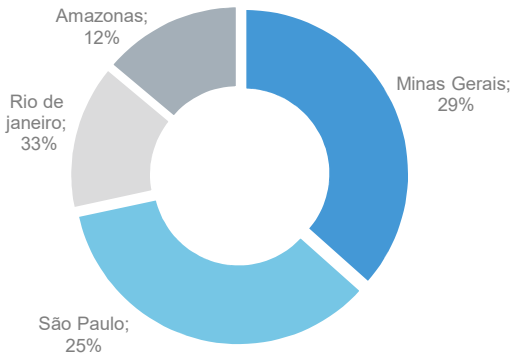
2) O objeto do Fundo MAC FII foi a aquisição de holdings da incorporadora Direcional Engenharia detentoras de estoques e recebíveis de unidades autônomas de projetos de médio e alto padrão, nas quais, aproximadamente 95% do VGV encontram-se performados. Embora não tenha prazo determinado, ele tem como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

3) A carteira de FIIs encerrou o mês de Julho com saldo de R$ 16,83 milhões.

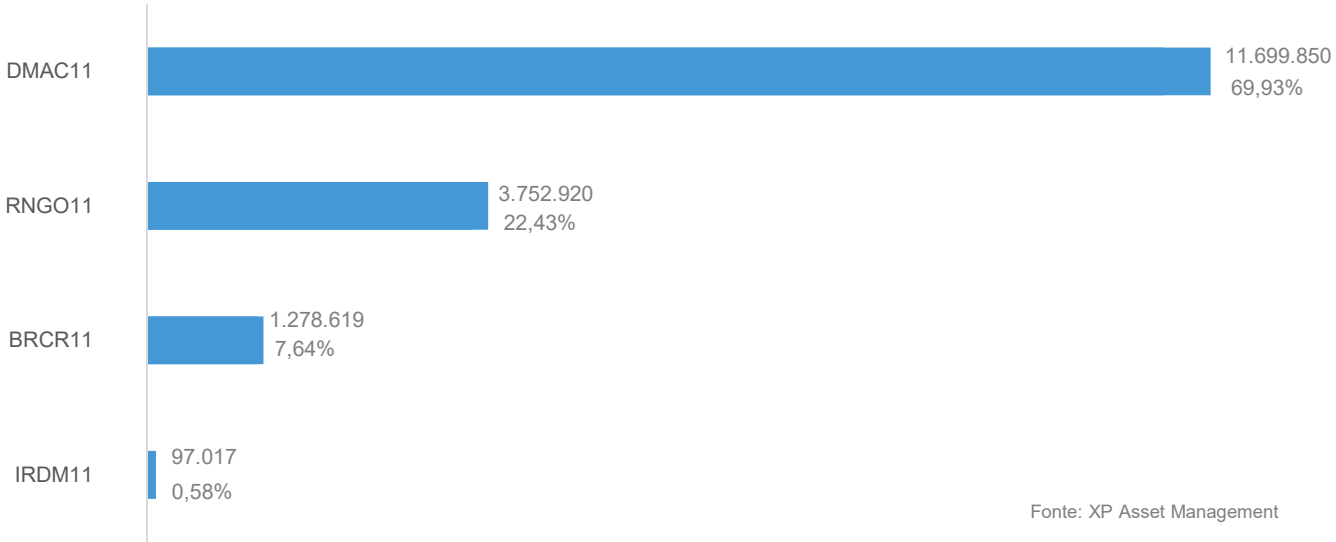
Segmento de atuação (% dos FIIs)



Localização dos ativos (% dos FIIs)



Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XP Asset Management

Crédito Imobiliário (CI)

No mês de Julho, nos aproveitamos de novas emissões e do fechamento da curva de juros para reciclar parte do portfólio dos ativos e aumentar sua rentabilidade média. Foram adquiridos 3 ativos de crédito imobiliário, totalizando R$ 41,1 milhões, sendo R$ 18,50 milhões no CRI 19F0922610 de risco Outlet Premium Brasília, R$ 20,2 milhões no CRI 19F0260959 de risco Helbor e R$ 2,9 milhões do CRI 19G0290738 de risco WAM, todos eles com ótima relação risco-retorno dadas as estruturas e garantias. Além disso, realizamos parte da posição do CRI RNI 19B0177968 com ganho de capital para o Fundo de R$ 130mil. Além disso, alienamos parcial ou totalmente os CRI São Carlos (19C0240554), Aliansce (17C0000201 e 16I0965158) e BR Malls (16E0708207) com ganho de capital e alocando em ativos de maior rentabilidade conforme citado no início do parágrafo.

Abaixo, evidencia-se o status dos CRI's com histórico recente de eventos que já influenciaram (exceto o item "f") o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há muito tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerarão fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência. Vale ressaltar que nas Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras (DF's) de 2018 do Fundo é possível encontrar maiores detalhes dos respectivos ativos.

(a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês de Julho houve novas tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio e esperamos avançar durante o mês de agosto. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda.

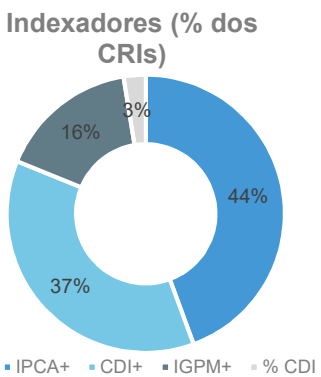
(b) CRI Cameron (12L0033177 e 16F0132354): A operação foi vencida antecipadamente em março de 2017 e estão sendo tomadas as medidas judiciais para execução do devedor. No mês de dezembro passado foi realizada uma reunião com o devedor para tentar endereçar alguns pontos a respeito da formalização das garantias. Em paralelo, a execução segue em curso. Vale ressaltar que no mês de março foi decretada a falência da empresa.

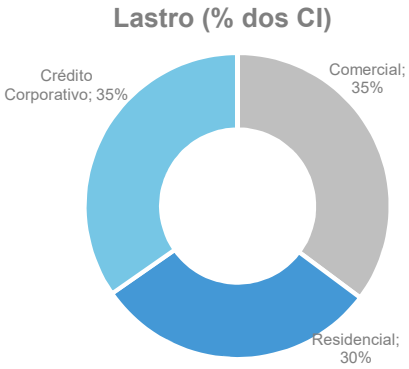
(c) CRI Torp (12H0000804): Em novembro de 2017, a XP Asset deliberou pelo vencimento antecipado da operação. Desde esta data, o Assessor Legal contratado tem atuado de modo a defender os interesses do Fundo. No mês continuaram sendo exploradas estruturas jurídicas para viabilizar o acordo. Sem prejuízo, a aprovação do projeto segue em andamento conduzida pela Construtora São José

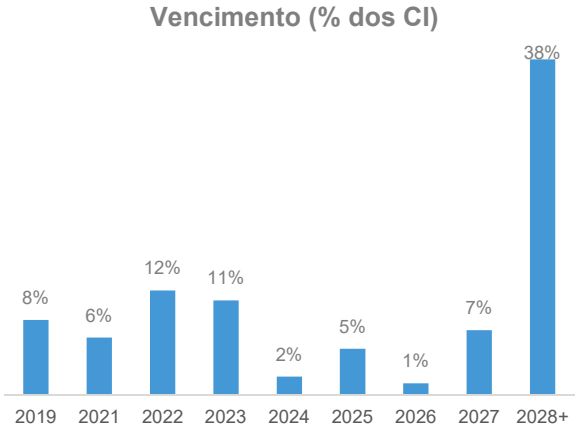
(d) CRI Esser (14K0050601): Conforme já reportado anteriormente, em dezembro de 2018, foi deliberado em assembleia a venda de dois dos imóveis executados que compunham as garantias da operação. Após a escolha da melhor proposta de venda, iniciou a negociação com a compradora que foi concluído no início de abril. O valor total de venda dos Imóveis foi de R$ 19,45MM, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor. Os gastos com honorários advocatícios para a condução da venda dos Imóveis ainda serão abatidos do preço. A aquisição definitiva dos Imóveis está sujeita à superação das condições resolutivas, que incluem, em suma, questões relacionadas à diligência legal e técnica dos Imóveis e esperamos que sejam totalmente saneadas até meados do mês de agosto. O escritório contratado e a Cia. Securitizadora segue trabalhando em outras frentes com o objetivo de obter a retomada do crédito.

(e) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): Em abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de agosto a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda.

(f) CRI Nex (15H0698161): No mês de Julho as negociações a respeito do reforço de garantias continuaram. A empresa conseguiu avançar no equacionamento do seu endividamento e esperamos ter novidades positivas nos próximos relatórios.







Composição da Carteira[12]

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss	Periodicidade
19E0350573	Ápice Sec.	HM Engenharia	1	190	20.500	20,52	26	3,13%	28/06/2019	26/05/2022	IPCA+	4,9700%	Mensal
19F0260959	Habitasec	Helbor - Estoque	1	146	20.000	20,16	26	3,07%	31/07/2019	27/06/2023	CDI+	2,1500%	Trimestral
17K0161325	Vert	Ribeira-JSL	2	1	18.300	19,80	46	3,02%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA+	8,0600%	Mensal
19E0967405	ISEC	WeWork | Ânima | Unimed	4	32	19.500	19,20	80	2,93%	27/06/2019	28/05/2035	IPCA+	6,5000%	Mensal
19F0922610	Habitasec	Outlet Premium	1	153	18.000	18,07	11	2,75%	12/07/2019	28/07/2020	CDI+	1,5000%	Mensal
18K0576117	BRC	Whirlpool	2	6	15.000	14,66	59	2,23%	09/03/2017	20/02/2030	IPCA+	5,1400%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1	319	16	14,56	31	2,22%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA+	9,2500%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2	1	110	14,33	19	2,18%	15/02/2013	07/02/2023	IGPM+	9,5000%	Mensal
17L0956424	Habitasec	Iguatemi	1	101	11.880	11,90	78	1,81%	07/03/2018	21/12/2032	CDI+	1,3000%	Mensal
18D0698877	Nova Sec.	Rodobens	1	27	1.315	11,21	44	1,71%	26/04/2018	17/04/2028	CDI+	2,0000%	Mensal
17I0181659	Ápice	Pirelli	1	106	10.450	10,47	69	1,60%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA+	6,5900%	Mensal
CCPRA1	CCP	CCP	11	1	1.000	10,13	30	1,54%	23/05/2019	15/05/2022	CDI+	0,7000%	Semestral
14B0058368	Polo	Harte	1	20	29	8,80	-	1,34%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA+	12,0000%	Mensal
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2	306	8.500	8,71	96	1,33%	28/03/2019	15/03/2034	CDI+	1,1000%	Semestral
18J0698011	Cibrasec	Canopus	2	303	820	8,22	48	1,25%	22/10/2018	15/05/2028	IPCA+	9,0000%	Mensal
17G0788003	Ápice	Tecnisa	1	95	10.065	8,08	12	1,23%	21/07/2017	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
14K0050601	Isec	Esser	3	3	45	7,00	-	1,07%	27/11/2014	05/11/2019	CDI+	3,0000%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	0	0	7	6,80	-	1,04%	06/08/2011	20/11/2019	IGPM+	11,5000%	Anual
18L1179520	Barigui	LOG	1	66	6.693	6,47	45	0,99%	21/12/2018	28/12/2028	CDI+	1,3500%	Mensal
12E0031990	Habitasec	Aloes	1	9	27	6,30	17	0,96%	31/05/2017	28/05/2022	IGPM+	12,0400%	Mensal
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1	82	13.700	5,49	5	0,84%	29/12/2016	30/12/2019	CDI+	1,1500%	Mensal
15F1090290	RB Capital	Natura	1	121	4.141	5,46	85	0,83%	09/03/2017	05/02/2031	IPCA+	6,5400%	Anual
18H0864201	RB Capital	Anhanguera	1	186	5.000	5,20	49	0,79%	03/10/2018	15/07/2028	IGPM+	6,6900%	Mensal
CCPRB1	CCP	CCP	11	2	500	5,07	44	0,77%	23/05/2019	15/05/2024	CDI+	1,4000%	Semestral
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1	1	15	5,02	49	0,76%	17/03/2017	15/09/2028	IGPM+	7,1500%	Mensal
15H0698161	Isec	NEX	1	16	7	4,84	1	0,74%	09/09/2015	05/09/2019	CDI+	5,0000%	Mensal
17K0216759	Gaia	Ultra	4	100	75	4,44	64	0,68%	20/11/2017	20/04/2031	IGPM+	6,7500%	Mensal
17H0164854	RB Capital	Rede D'or	1	165	4.000	3,93	47	0,60%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA+	6,3500%	Anual
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1	73	3135	3,48	53	0,53%	21/12/2016	23/05/2029	IGPM+	5,7900%	Mensal
12E0035783	Gaia	GSP	5	29	31	3,45	13	0,53%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA+	10,0000%	Mensal
13D0458950	BRC	Natura	2	2	10	3,19	52	0,49%	27/12/2018	22/11/2028	IPCA+	5,1000%	Mensal
17I0904810	Ápice Sec.	Even	1	94	2.640	3,04	8	0,46%	13/09/2017	24/04/2020	CDI+	1,5000%	Bullet
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	240	2.900	2,90	37	0,44%	30/07/2019	20/09/2026	IGPM+	12,0000%	Mensal
13F0062455	RB Capital	Volkswagen	1	89	10	2,66	52	0,40%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA+	6,17%	Mensal
17J0040025	Ápice Sec.	Direcional	1	107	2.357	2,42	13	0,37%	09/10/2017	09/04/2021	CDI+	0,8000%	Semestral
15H0698669	Habitasec	BRDU	1	58	10	2,39	33	0,36%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA+	11,5000%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1	379	6530	2,20	4	0,33%	29/12/2016	17/12/2019	CDI+	0,7000%	Trimestral
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1	63	2.000	2,00	16	0,31%	21/12/2016	21/06/2021	CDI+	1,6000%	Mensal
13B0036124	Habitasec	C. Belos	1	21	39	1,97	7	0,30%	19/03/2013	15/05/2021	IGPM+	10,3000%	Mensal
19B0177968	Nova Sec.	Rodobens	1	31	2.000	1,93	47	0,29%	15/02/2019	15/02/2029	CDI+	1,7000%	Mensal
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1	130	2.006	1,55	30	0,24%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA+	6,5700%	Mensal
15F0544486	RB Capital	Natura	1	120	3	1,26	91	0,19%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA+	6,5100%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1,00	-	0,15%	16/01/2013	17/12/2017	IPCA+	16,0000%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	0,90	-	0,14%	16/01/2013	28/12/2019	IGPM+	11,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5	14	10	0,74	14	0,11%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5	17	10	0,74	13	0,11%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,0000%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4	30	11	0,71	10	0,11%	12/09/2016	11/10/2021	IGPM+	11,5000%	Mensal
14C0067901	RB Capital	BR Malls	1	98	2	0,70	40	0,11%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA+	6,7100%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5	16	10	0,64	14	0,10%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA+	11,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	1	21	9	0,63	10	0,10%	23/11/2012	20/08/2021	IGPM+	9,5000%	Mensal
16B0764930	RB Capital	Rede D'or	1	122	576	0,53	39	0,08%	30/08/2018	07/05/2026	IPCA+	8,2800%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5	13	10	0,43	14	0,07%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,0000%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5	18	10	0,43	14	0,07%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital	Anhanguera	1	185	397	0,40	49	0,06%	15/01/2019	15/06/2028	IGPM+	5,9571%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5	15	10	0,34	12	0,05%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA+	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,30	41	0,05%	17/05/2017	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
13A0003720	Isec	BIB	1	1	10	0,30	-	0,05%	07/01/2013	07/01/2019	IGPM+	11,5000%	Mensal
						328,1							

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

Ativos Imobiliários

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

O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação ("Put") em sociedade de propósito específico ("SPE") referente ao empreendimento Terra Mundi América SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua C-4 com Rua C-38 e Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América (Jardim América 1 e 2), localizado no município de Goiânia. O referido empreendimento é composto por 288 unidades residenciais e 299 unidades comerciais, totalizando 39.005,90 m2. O Maxi Renda detinha, até o exercício da Put, 87,52% do capital social da SPE. Em razão do não recebimento dos valores que a gestão do Maxi Renda entende serem devidos, foi ajuizada uma ação de execução contra o sócio no empreendimento. O referido processo tramita perante a 12ª Vara Cível de Goiânia. Em função do exercício dessa Put, zeramos a participação do Fundo na SPE e em contrapartida contabilizamos um "contas a receber" no valor da Put contra o sócio no empreendimento, por fim, provisionamos integralmente o "contas a receber".

No mês de julho houve desinvestimento do empreendimento Vila Matilde, com redução de capital integral de R$ 8,0 milhões e distribuição de R$ 545.084,17 de rendimentos. Ainda há uma parcela adicional que terá sua distribuição no exercício de agosto. Vale ressaltar que a gestora está em ativo trabalho de originação e estruturação de novas operações de permutas e a expectativa é que já em agosto haja novo desembolso de investimento, além de um pipeline robusto para os próximos meses.

O projeto Vila Prudente distribuiu o montante de R$ 80,0 mil a título de distribuição de dividendo. No projeto Vila Mariana houve redução de capital de R$ 300,0 mil O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE´s para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE´s para o Fundo por cota:

A carteira de Permutas encerrou o mês de Julho com saldo de R$ 33,0 milhões.

Fluxo Recebimento Permutas

Período	Investimento R$'000	Dividendos R$'000	Redução Capital R$'000	Red. Cap. Acum. R$'000	Div. + Red. Cap. R$'000	Dividendo por cota	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	*31.482.823*
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	*31.482.823*
jan/19	-	1.110,89	700,00	700,00	1.810,89	0,04	*31.482.823*
fev/19	-	870,39	-	700,00	870,39	0,03	*31.482.823*
mar/19	-	637,61	-	700,00	637,61	0,02	*31.482.823*
abr/19	-	315,00	-	700,00	315,00	0,01	*31.482.823*
mai/19	-	433,17	-	700,00	433,17	0,01	*41.257.994*
jun/19	-	600,00	-	700,00	600,00	0,01	*41.257.994*
jul/19	-	625,08	8.300,00	9.000,00	8.925,08	0,02	*41.257.994*
Fluxo Proj. (Esperado)	**-**	**11.989,42**	**32.999,68**	**41.999,68**	**44.989,10**	**0,29**	*41.257.994*

	Investimento R$'000	Dividendos R$'000	Redução Capital R$'000	Div. + Red. Cap. R$'000	Dividendos por cota
Realizado	(41.999,68)	12.881,35	9.000,00	21.881,35	0,40
Fluxo Proj. (esperado)	-	11.989,42	32.999,68	44.989,10	0,29
Fluxo Proj. (Esperado)	**(41.999,68)**	**24.870,77**	**41.999,68**	**66.870,46**	**0,69**

Inflação projetada para o período remanescente *3,80% a.a.* *Fonte Focus 05-jul-19*

São Paulo, SP / **Vila Olimpia 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[13]

Valor Geral de Venda
40.600.000

Status
Em construção

Data de lançamento
jun/17
Data Inicio da Obra
ago/17
Data de entrega
ago/19
Obras (%)
86,6%
Vendas (%)
57,1%

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

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

São Paulo, SP / **Vila Mariana 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[18]

Valor Geral de Venda
77.192.120

Status
Lançado

Data de lançamento
mai/18
Data Inicio da Obra
dez/18
Data de entrega
jan/21
Obras (%)
14,0%
Vendas (%)
96,7%

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

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

Campinas, SP / **Cambui 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[17]

Valor Geral de Venda
32.624.000

Status
Em construção

Data de lançamento
out/16
Data Inicio da Obra
nov/17
Data de entrega
Mai/20
Obras (%)
28,7%
Vendas (%)
60,0%

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

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

São Paulo, SP / **Vila Prudente 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[15]

Valor Geral de Venda
78.500.000

Status
Em construção

Data de lançamento
Set/17
Data Inicio da Obra
jun/18
Data de entrega
jun/20
Obras (%)
38,3%
Vendas (%)
87,4%

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

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

São Paulo, SP / **Jardins 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[16]

Valor Geral de Venda
47.023.000

Status
Lançado

Data de lançamento
mai/18
Data Inicio da Obra
jan/19
Data de entrega
Mar/21
Obras (%)
7,9%
Vendas (%)
27,3%

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

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

São Paulo, SP / **Paraiso 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[19]

Valor Geral de Venda
70.327.348

Status
Lançado

Data de lançamento
dez/17
Data Inicio da Obra
mai/19
Data de entrega
Nov/20
Obras (%)
8,9%
Vendas (%)
88,9%

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

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

Santos, SP / **Oceanic**[14]

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

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

Goiânia, GO / **Jardim América 2**

Edifício Corporativo
Equity
Valor Geral de Venda
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Inicio da Obra
nov13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%
Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido
18.029.508
Capital Desembolsado
18.029.508

Fonte: Incorporador.

Goiânia, GO / **Jardim América 1**

Residencial
Equity[15]
Valor Geral de Venda[16]
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Inicio da Obra
set/13
Data de entrega[17]
set/16
Obras (%)
100%
Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido[18]
18.029.508
Capital Desembolsado[19]
18.029.508

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

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

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

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

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

ANBIMA
A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.