

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\$ 404.094.835

Quantidade de Cotas:

41.257.994

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:

64.736 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 setembro, os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,0963 por cota, totalizando R\$ 3,97 milhões. As operações de permutas distribuíram no mês R\$ 900,7 mil de dividendos para o Fundo conforme será visto na respectiva sessão, bem acima da média dos últimos meses. No book de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo também ficaram um pouco acima da média dos últimos meses, distribuindo rendimentos em um total de R\$ 2,37 milhões. No book de FII a operação de MAC FII continuou com a boa performance, sendo distribuídos R\$ 80,0 mil a título de rendimentos e devolvidos ao Fundo R\$ 483,82 mil a título de amortização.

Conforme será visto mais adiante, o gestor se aproveitou de novas emissões e da volatilidade da curva de juros para reciclar parte do portfólio de papéis, alocando em CRIs de maior rentabilidade com ótima relação risco-retorno. Investimos um total de R\$ 8,00 milhões e desinvestimos R\$ 12,67 milhões com ganho de capital de R\$ 873,26 mil. A diferença de montantes se dá pelos investimentos em permutas financeiras, que tinham expectativa de investimento em setembro e serão dados em outubro.

Como já falado nas 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 na data base desta carta.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,09 por cota comunicada no último dia útil do mês de setembro será realizada em 15/10/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 30/09/2019.

No semestre foi distribuído montante próximo a 96,5% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Dentro do semestre, entre Julho de Dezembro, o Fundo ficará em conformidade com a política de distribuição de rendimentos e com a legislação vigente (art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

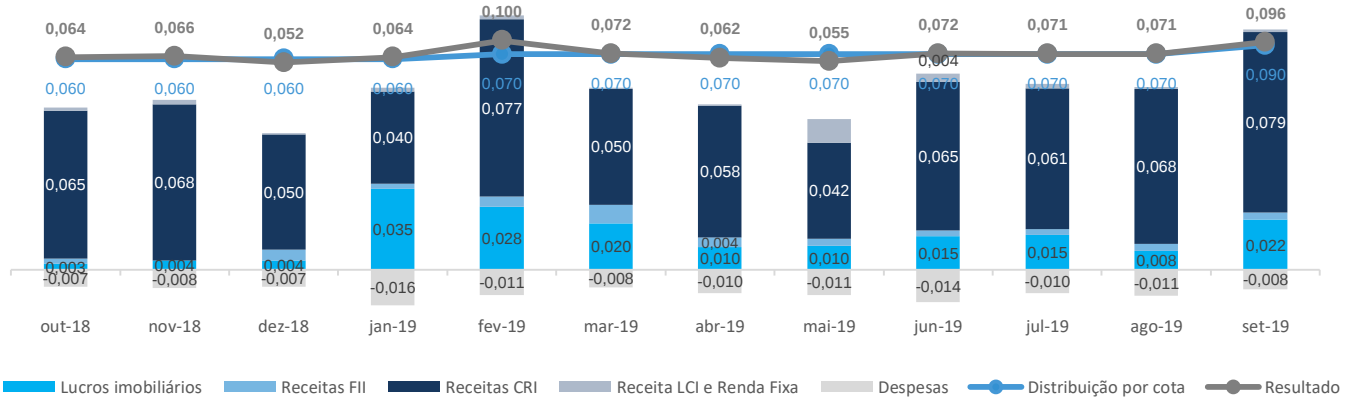
Fluxo Financeiro	set/19	2019	12 meses
Receitas¹	4.321.926	27.902.406	35.201.096
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	900.716	5.830.172	8.318.952
Receitas FII	130.443	1.182.078	1.345.509
Receitas CRI	3.245.209	20.152.837	25.050.399
Receita LCI e Renda Fixa	45.557	737.319	485.236
Despesas²	-347.728	-3.636.498	-3.911.987
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-347.728	-3.636.498	-3.911.987
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	3.974.197	24.514.411	31.289.109
Rendimento distribuído	3.713.219	23.765.821	26.804.891
Distribuição média por cota	0,090	0,071	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.

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

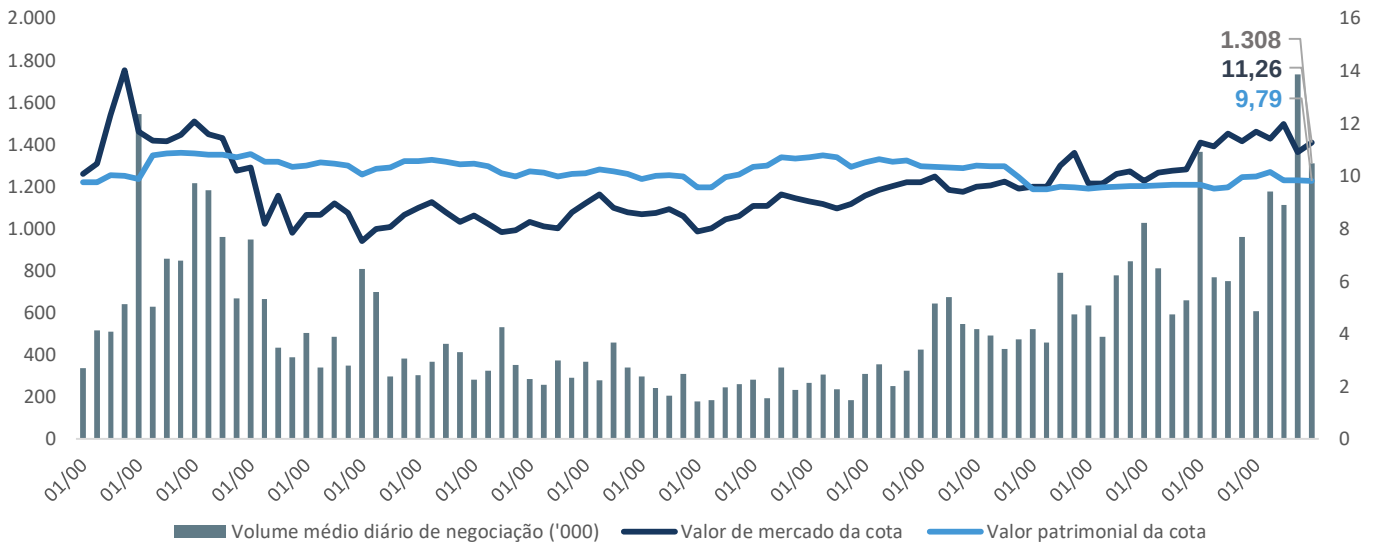


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 44.359 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 27,48 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,31 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 11,26 por cota.

Maxi Renda FII	set/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	27.476.950	202.369.180	243.312.330
Número de Negócios	44.359	341.394	393.318
Giro (% do total de cotas)	6,11%	48,65%	100%
Valor de mercado	R\$ 464.565.012		
Quantidade de cotas	41.257.994		

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.

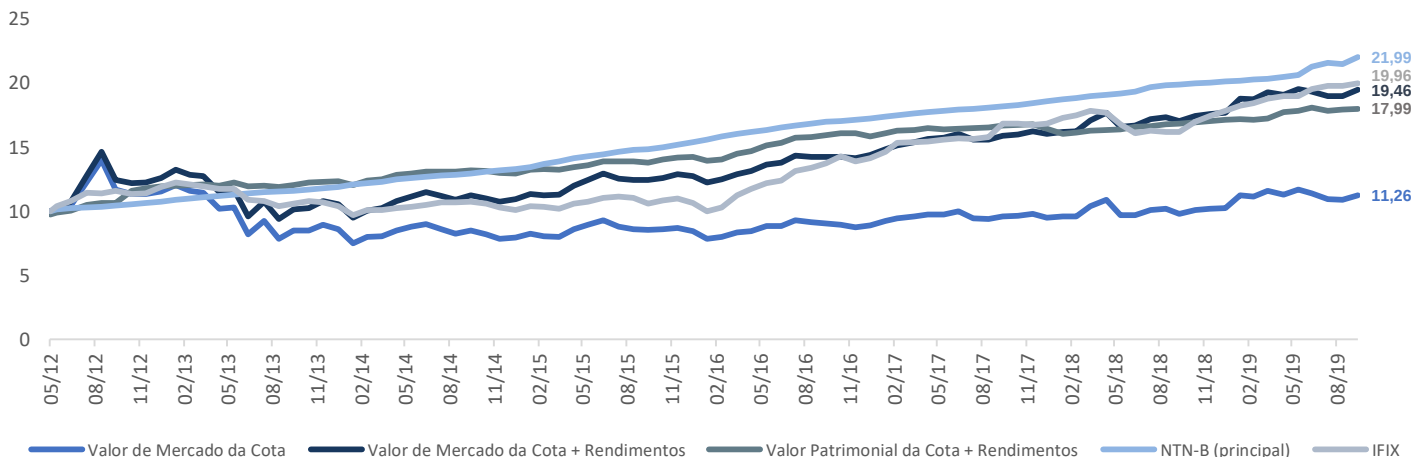
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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	set/19 ⁴	2019 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	464.565.012	420.913.308	396.957.726
Valor Patrimonial da Cota	9,79	9,80	9,76
Valor Mercado da Cota	11,26	11,25	10,90
Ganho de capital bruto	3,30%	9,96%	14,90%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	50,59%	16,29%	19,53%
Retorno Total Bruto	3,94%	16,02%	23,88%
NTN-B (principal) ⁸	2,52%	15,98%	27,12%
IFIX	1,04%	14,15%	25,74%
Diferença vs NTN-B (princ.)	1,42%	0,04%	-3,24%
Diferença vs IFIX	2,90%	1,87%	-1,86%

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "set/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 30 de setembro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de setembro de 2019. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

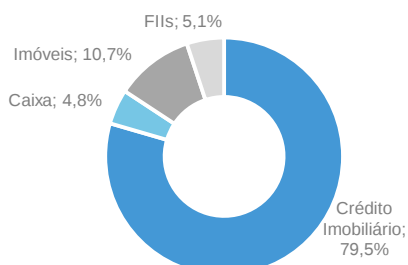
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



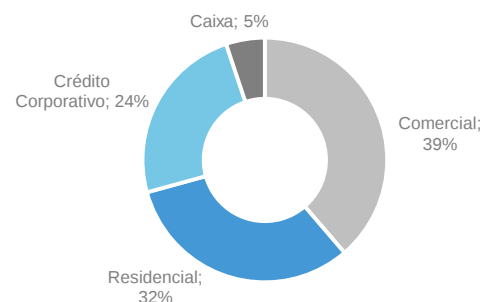
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente 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)



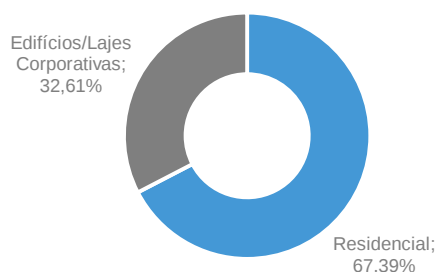
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

1) No mês de setembro o IFIX, após a primeira queda mensal do ano registrada em agosto, teve alta de 1,04% no mês. O FII Rio Negro (RNGO11) distribuiu R\$ 0,49 de rendimentos por cota, perfazendo o montante de R\$ 21.634,48 para o Maxi Renda. O Fundo BCFUND (BRCR11) distribuiu R\$ 0,41 de rendimentos por cota, totalizando R\$ 5.397,24 para o Maxi Renda. O MAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos dentro do projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 1,93% do principal, perfazendo o montante de R\$ 483.822,47 e distribuiu R\$ 80.004,29 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.

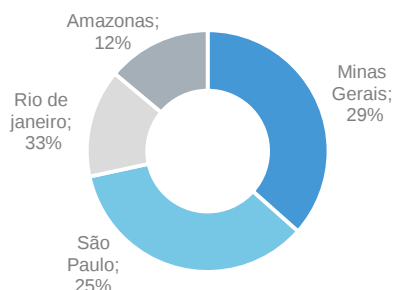
2) O objeto do Fundo MAC FII foi a aquisição de holdings da incorporadora Direcional Engenharia detentoras de estoques e recebíveis de unidades autônomas de projetos de médio e alto padrão, nas quais, aproximadamente 95% do VGV encontram-se performados. Embora não tenha prazo determinado, ele tem como 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 setembro com saldo de R\$ 15,02 milhões.

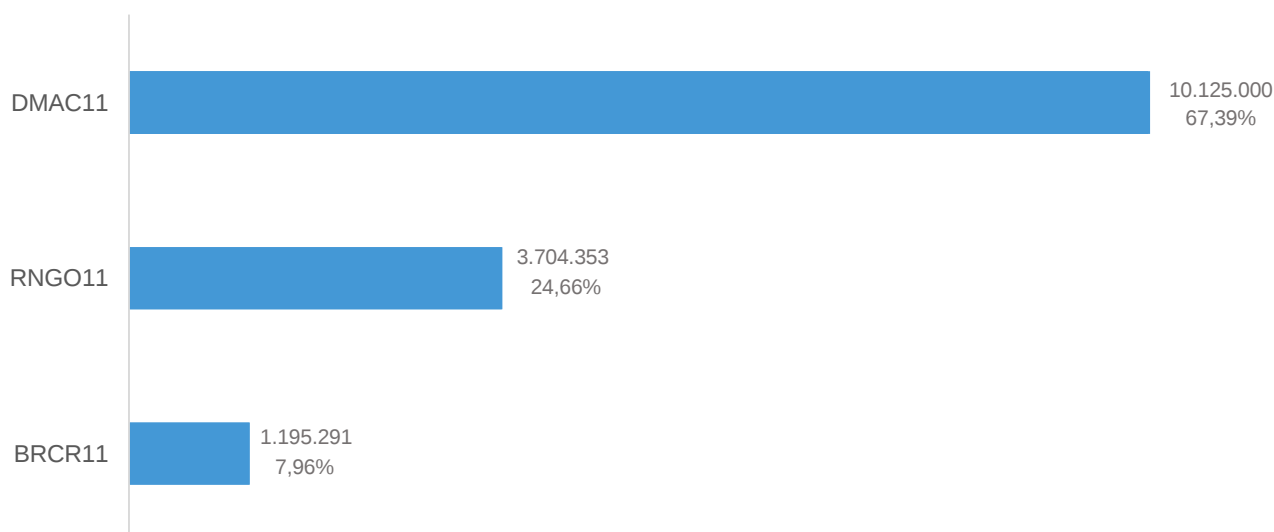
Segmento de atuação (% dos FIIs)



Localização dos ativos (% dos FIIs)



Exposição (Volume e % dos FIIs)



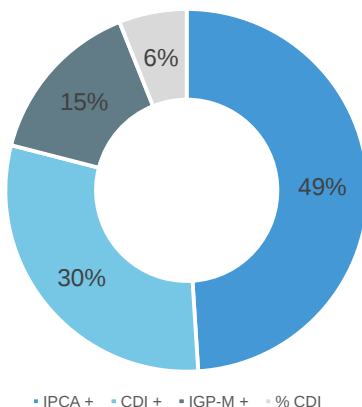
Crédito Imobiliário (CI)

Em setembro, novamente capturamos novas oportunidades que resultaram em aumento da rentabilidade média do Fundo, oriunda da reciclagem de parte do portfólio de ativos. Neste sentido, o Fundo (i) entrou em novas emissões de papéis, melhorando o carregio do Fundo e (ii) vendeu papéis com ganho de capital, performando em cima de oportunidades geradas na volatilidade da curva de juros. Em suma, foi adquirido R\$ 8,0 milhões do CRI 19I0329899 de risco You Inc., ativo este, com forte estrutura de garantias e mecanismos de mitigação de riscos. Além disso, alienamos um total de R\$ 12,67 milhões, sendo uma parte do CRI Direcional (19G0269138), a totalidade do CRI Pirelli (17I0181659), e a totalidade da debênture CCP (CCPR1), ambos com elevado ganho de capital de R\$ 873 mil.

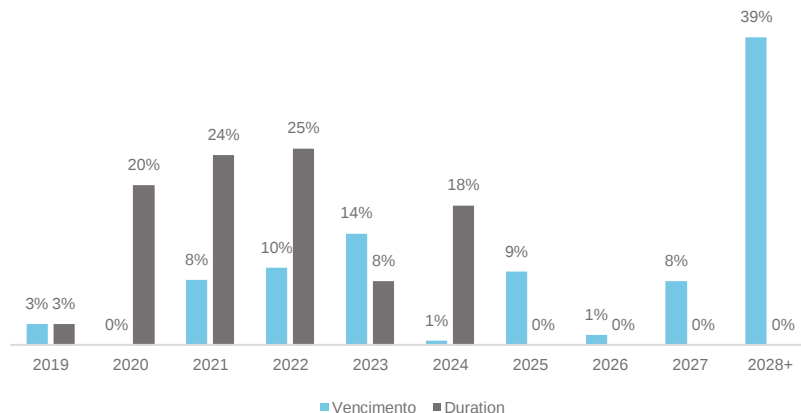
Abaixo, evidencia-se o status dos CRI's com histórico recente de eventos que já influenciaram (exceto o item "f") o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há muito tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerarão fluxo 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 setembro continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. 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): A XP Asset formalizou em nome do Fundo a venda do CRI TORP, em 30 de setembro de 2019, pelo valor do custo de aquisição do papel com a Construtora São José. O valor do custo de aquisição do CRI foi R\$ 7.050.000,00. O pagamento será em "Dação em Pagamento" de 5 (cinco) matrículas, sendo que os mais relevantes são 2 unidades no condomínio "St. Louis Jardim Europa" situado na Rua Franz Schubert, nº 184, na Cidade de São Paulo, o qual se encontra em fase final de construção. Com a assinatura do "Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda do CRI e Outras Avenças", o Fundo saiu integralmente do risco desse CRI. A intenção do Fundo será reinvestir os recursos oriundos das vendas de tais imóveis. Maiores informações sobre os imóveis podem ser observadas no tópico "Ativos Imobiliários".
- (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 outubro. 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 setembro 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 setembro 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.

Indexadores (% dos CRIs)



Vencimento e Duration (% dos CI)



Composição da Carteira¹²

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss	Periodicidade
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1	190	20.500	20,58	2,0	6,54%	28/06/2019	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
17K0161325	Vert Cia Sec.	Ribeira-JSL	2	1	18.300	19,57	3,9	6,22%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA +	8,0638%	Mensal
19E0967405	Isec Sec.	Helbor - WeWork Ânima Unimed	4	33	19.500	19,18	6,6	6,10%	27/06/2019	25/05/2035	IPCA +	6,5000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1	146	20.000	19,02	2,0	6,05%	31/07/2019	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1	148	19.250	18,81	6,3	5,98%	17/07/2019	26/07/2034	IPCA +	6,2500%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1	153	18.000	18,00	0,8	5,72%	12/07/2019	28/07/2020	CDI +	1,5000%	Mensal
13H0041115	Brazilian Securities	Rojemac	1	319	16	14,68	2,5	4,67%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA +	9,2500%	Mensal
18K0576117	BRC Sec.	Whirlpool	2	6	15.000	14,53	4,8	4,62%	09/03/2017	20/02/2030	IPCA +	5,1419%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2	1	110	13,52	1,5	4,30%	15/02/2013	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
17L0956424	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi	1	10	11.880	11,90	6,5	3,78%	07/03/2018	21/12/2032	CDI +	1,3000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização S.A.	RNI	1	27	1.315	10,92	3,6	3,47%	26/04/2018	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional	1	193	9.902	9,87	3,9	3,14%	03/07/2019	04/07/2025	% CDI	104,00%	Semestral
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1	20	29	8,80	-	2,80%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA +	12,0000%	Mensal
18J0698011	Cibrasec	Canopus - PPP	2	303	820	8,14	3,9	2,59%	22/10/2018	15/05/2028	IPCA +	9,0000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	1	8.000	8,00	1,8	2,54%	27/09/2019	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1	95	9.065	7,38	0,9	2,35%	21/07/2017	16/07/2021	% CDI	140,00%	Trimestral
14K0050601	Isec Sec.	Esser	3	3	45	7,00	-	2,23%	27/11/2014	05/11/2019	CDI +	3,0000%	Mensal
12H0000804	Gaia Sec.	Torp	5	33	7	6,70	-	2,13%	06/08/2011	20/11/2019	IGP-M +	11,5000%	Anual
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1	9	27	6,04	1,3	1,92%	31/05/2017	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamaís	1	82	13.700	5,48	0,2	1,74%	29/12/2016	30/12/2019	CDI +	1,1500%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Anhanguera educacional	1	1	15	4,98	4,0	1,58%	17/03/2017	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
18H0864201	Barigui Sec.	Anhanguera educacional	1	186	5.000	4,84	4,1	1,54%	03/10/2018	15/07/2028	IGP-M +	6,6929%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1	16	7	4,52	-	1,44%	09/09/2015	05/01/2021	CDI +	5,0000%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1	106	4.450	4,44	5,7	1,41%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA +	6,5917%	Mensal
17K0216759	Gaia Sec.	Ultra	4	100	75	4,40	5,3	1,40%	20/11/2017	20/04/2031	IGP-M +	6,7500%	Mensal
17H0164854	RB Capital Sec.	Rede D'Or	1	165	4.000	3,88	3,8	1,23%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA +	6,3491%	Anual
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1	73	3.135	3,42	4,3	1,09%	21/12/2016	23/05/2029	IGP-M +	5,7913%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5	29	31	3,22	1,0	1,02%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
13D0458950	BRC Sec.	Natura	2	2	10	3,15	4,2	1,00%	27/12/2018	22/11/2028	IPCA +	5,1000%	Mensal
17I0904810	True Sec.	Even	1	94	2.640	3,08	-	0,98%	13/09/2017	24/04/2020	CDI +	1,5000%	Bullet
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	240	2.900	2,92	3,0	0,93%	30/07/2019	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
13F0062455	RB Capital Sec.	Volkswagen	1	89	10	2,64	4,3	0,84%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA +	6,1700%	Mensal
15H0698669	Habitasec Sec.	BRDU	1	58	10	2,35	2,7	0,75%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA +	11,5000%	Mensal
16L0178106	Brazilian Securities	Direcional	1	379	6.530	2,18	0,2	0,69%	29/12/2016	17/12/2019	CDI +	0,7000%	Trimestral
17J0040025	True Sec.	Direcional	1	107	1.969	2,04	1,0	0,65%	09/10/2017	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1	63	2.000	2,00	1,2	0,64%	21/12/2016	21/06/2021	CDI +	1,6000%	Mensal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1	21	39	1,65	0,5	0,52%	19/03/2013	15/05/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
16I0965520	RB Capital Sec.	Aliansce	1	130	2.006	1,54	2,4	0,49%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA +	6,5727%	Mensal
15F0544486	RB Capital Sec.	Natura	1	120	3	1,27	7,4	0,40%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA +	6,5100%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1,00	-	0,32%	16/01/2013	17/12/2099	IGP-M +	16,0000%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	0,80	-	0,25%	16/01/2013	28/12/2099	IGP-M +	11,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5	14	10	0,79	1,1	0,25%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5	13	10	0,73	1,1	0,23%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5	17	10	0,69	1,0	0,22%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	BRMalls	1	98	2	0,69	3,2	0,22%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4	30	11	0,67	0,7	0,21%	12/09/2016	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5	16	10	0,60	1,1	0,19%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5	21	9	0,57	0,8	0,18%	23/11/2012	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5	18	10	0,40	1,1	0,13%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Kroton	1	185	397	0,40	4,1	0,13%	15/01/2019	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5	15	10	0,32	1,0	0,10%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,31	3,3	0,10%	17/05/2017	01/06/2023	% CDI	107,00%	Mensal
13A0003720	Isec Sec.	BIB	1	1	10	0,12	-	0,04%	07/01/2013	07/01/2099	IGP-M +	11,5000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1	4	27	0,00	-	0,00%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA +	15,0000%	Mensal

314,7

¹²Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 12L0033177 (Cameron), 12H0000804 (Torp), 13A0003720 (BIB) e 16F0132354 (Cameron) estão vencidos.

Ativos Imobiliários

No mês de setembro não houve novos investimentos em permutas financeiras, mas para o mês de outubro são esperados que hajam mais dois novos empreendimentos em permutas financeiras.

Os projetos Vila Mariana 1, Paraíso 1, e Cambuí 1, distribuíram os montantes de R\$ 385,74 mil, R\$ 500,0 mil e R\$ 14,98 mil, respectivamente, a título de distribuição de dividendo. Não houve redução de capital em nenhuma SPE no mês.

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.

Conforme explicado no tópico “Crédito Imobiliário (CI)”, na página 5 desta carta, com a venda do CRI Torp, o Fundo receberá em dação 5 matrículas, sendo 2 apartamentos no condomínio “St. Louis Jardim Europa” situado na Rua Franz Schubert, nº 184 e um conjunto comercial com 2 vagas de garagem (3 matrículas) no Condomínio Edifício Centro Executivo do Paço, no bairro de Vila Bastos, Santo André - SP. Os imóveis estão em fase final de “due diligence” (DD) condição essa, que é precedente (CP) do acordo, e em caso de resultado insatisfatório da DD e não superação da CP, a Construtora São José tem a obrigação de pagar o Fundo em até 30 dias após notificação enviada pelo Fundo à compradora São José.

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”.

A carteira de Permutas encerrou o mês de setembro com saldo de R\$ 46,22 milhões.

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, com data referente a 30 de agosto.

Fluxo Recebimento Permutas

Período	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Amort. Acum. R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
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
ago/19	(4.222,90)	275,81	-	9.000,00	275,81	0,01	41.257.994
set/19	-	900,72	-	9.000,00	900,72	0,02	41.257.994
Fluxo Proj. (Esperado)	-	12.350,59	37.222,58	46.222,58	49.573,18	0,30	41.257.994

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(46.222,58)	14.057,88	9.000,00	23.057,88	0,43
Fluxo Proj. (esperado)	-	12.350,59	37.222,58	49.573,18	0,30
Fluxo Proj. (Esperado)	(46.222,58)	26.408,47	46.222,58	72.631,06	0,70

Inflação projetada para o período remanescente

3,54% a.a.

Fonte Focus 06-set-19

São Paulo, SP / Vila Olímpia 1



Participação no FII (% PL)
1,08%
Participação no Projeto
22% do VGV
Capital Comprometido
5.000.000
Capital Desembolsado
5.000.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
40.600.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Jun/17
Data Início da Obra
Ago/17
Data de entrega
Out/19
Obras (%)
93,5%
Vendas (%)
61,8%

(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: Ago/2019

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Participação no FII (% PL)
2,15%
Participação no Projeto
22% do VGV
Capital Comprometido
10.000.000
Capital Desembolsado
10.000.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
78.500.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/17
Data Início da Obra
Jun/18
Data de entrega
Jun/20
Obras (%)
50,7%
Vendas (%)
86,3%

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

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Participação no FII (% PL)
2,04%
Participação no Projeto
22% do VGV
Capital Comprometido
9.500.000
Capital Desembolsado
9.500.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
77.192.120
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Dez/18
Data de entrega
Jan/21
Obras (%)
20,3%
Vendas (%)
98,7%

(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: Ago/2019

São Paulo, SP / Jardins 1



Participação no FII (% PL)
1,13%
Participação no Projeto
19% do VGV
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Desembolsado
5.250.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
47.023.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Jan/19
Data de entrega
Mar/21
Obras (%)
14,9%
Vendas (%)
27,8%

(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: Ago/2019

Campinas, SP / Cambui 1



Participação no FII (% PL)
0,38%
Participação no Projeto
10% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Desembolsado
1.750.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
32.624.000
Status
Em construção
Data de lançamento
out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Mai/20
Obras (%)
37,0%
Vendas (%)
60,0%

(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: Ago/2019

São Paulo, SP / Paraíso 1



Participação no FII (% PL)
1,45%
Participação no Projeto
19% do VGV
Capital Comprometido
6.750.000
Capital Desembolsado
6.750.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
70.327.348
Status
Em construção
Data de lançamento
Dez/17
Data Início da Obra
Mai/19
Data de entrega
Dez/20
Obras (%)
13,5%
Vendas (%)
86,6%

(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: Ago/2019

Campos do Jordão, SP / WAM Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
279.304.708
Status
Lançado
Data de lançamento
Jun/20
Data Início da Obra
Mai/21
Data de entrega
Mai/23
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

Participação no FII (% PL)
1,11%
Participação no Projeto
15,38% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Desembolsado
5.140.000

(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: Ago2019

Santos, SP / Oceanic²⁰

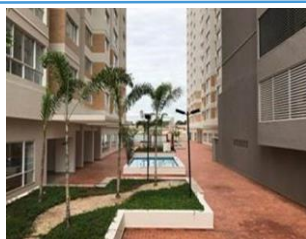


Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte
Valor Contábil
8.833.028
Status
Disponível para venda

(20) O imóvel está em propriedade da Oliveira Trust, agente fiduciário da operação CRI Harte.

Fonte: XP Asset Management

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity²¹
Valor Geral de Venda²²
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%
Vendas (%)
91%

Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido²³
18.029.508
Capital Desembolsado²⁴
18.029.508

(21) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (22) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (23) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (24) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity²¹
Valor Geral de Venda²²
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Início da Obra
nov/13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%
Vendas (%)
52%

(21) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (22) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (23) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (24) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / Jardim Europa 1²⁵



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp
Valor contábil²⁶
R\$ 3.070.000
Status
Em construção
Data de entrega
Dez/19

(25) Os imóveis estão em fase final de diligência. A Construtora São José se compromete a pagar em dinheiro caso exista algum empecilho travando a finalização da negociação. Fonte: XP Asset Management

Santo André, SP / Vila Bastos 1²⁵



Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp
Valor contábil²⁶
R\$ 1.240.000
Status
Concluída

(25) Os imóveis estão em fase final de diligência. A Construtora São José se compromete a pagar em dinheiro caso exista algum empecilho travando a finalização da negociação. Fonte: XP Asset Management.

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

OUIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos