



## 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, 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\$ 303.623.316,26

### ISIN:

BRMXRFCTF008

### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

### Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda..

### Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

### Taxa e Administração:

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

### Taxa de Performance:

-

### Benchmark:

-

### 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 novembro, os rendimentos e ganho de capital auferidos apurados segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,066 por cota, totalizando R\$ 2,08 milhões. As operações de permuta distribuíram no mês R\$ 130,4 mil. Apesar de tal valor ser abaixo da média dos outros meses, o mesmo já era esperado pelas projeções da XP Asset. O book de CRI teve rendimento abaixo da média dos últimos meses, tendo como destaque as vendas de alguns papéis, após identificada a oportunidade de ganho de capital no mercado secundário. O book de Fundos imobiliários foi marcado pela continuidade das vendas de alguns papéis, seguindo a estratégia de encerrar as posições nos Fundos imobiliários. Adicionalmente operação de MAC FII apresentou uma boa performance, sendo distribuídos R\$ 135.395,07 à título de rendimentos e R\$ R\$ 873.521,82 à título de amortização.

A busca por oportunidades rentáveis de investimento e com a relação entre risco e retorno precificadas adequadamente seja no segmento de TVM, como, por exemplo, a aquisição e venda de CRIs e cotas de FIIs, ou nos segmentos de desenvolvimento imobiliário residencial ou obtenção de renda imobiliária por meio da aquisição de ativos já performados consiste no cerne da estratégia de investimentos do Fundo.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,06 por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 17/12/18 para os detentores de cotas do Fundo em 30/11/18.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo 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                   | nov-18           | 2018              | 12 meses          |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>        | <b>2.328.184</b> | <b>28.301.646</b> | <b>30.398.879</b> |
| Receita de Locação                 | 0                | 0                 | 0                 |
| Lucros Imobiliários                | 130.485          | 5.819.334         | 6.230.722         |
| Receitas FII                       | -5.799           | 1.276.996         | 1.481.707         |
| Receitas CRI                       | 2.138.806        | 20.628.620        | 22.063.959        |
| Receita LCI e Renda Fixa           | 64.691           | 576.696           | 622.492           |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>        | <b>-246.078</b>  | <b>-4.243.188</b> | <b>-4.543.646</b> |
| Despesas Imobiliárias              | 0                | 0                 | 0                 |
| Despesas Operacionais              | -246.078         | -4.243.188        | -4.543.646        |
| Reserva de contingência            | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>Resultado</b>                   | <b>2.082.105</b> | <b>24.058.458</b> | <b>25.855.233</b> |
| <b>Rendimento distribuído</b>      | <b>1.888.969</b> | <b>24.241.774</b> | <b>25.815.915</b> |
| <b>Distribuição média por cota</b> | <b>0,06</b>      | <b>0,07</b>       | <b>0,07</b>       |

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. Receitas LCI: apurada somente quando da liquidação financeira.

(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. As informações sobre ganho e perda de capital com a venda de cotas de FII e CRI dos meses anteriores foi reprocessada.

Fonte: XP Asset Management

# Maxi Renda FII

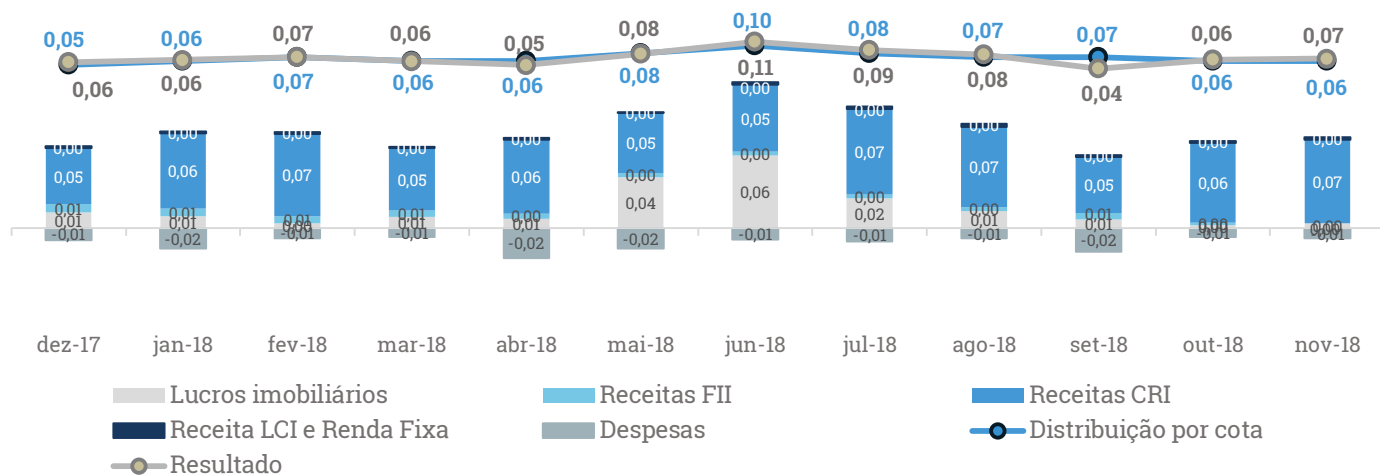
Novembro 2018



asset  
management

MXRF11

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

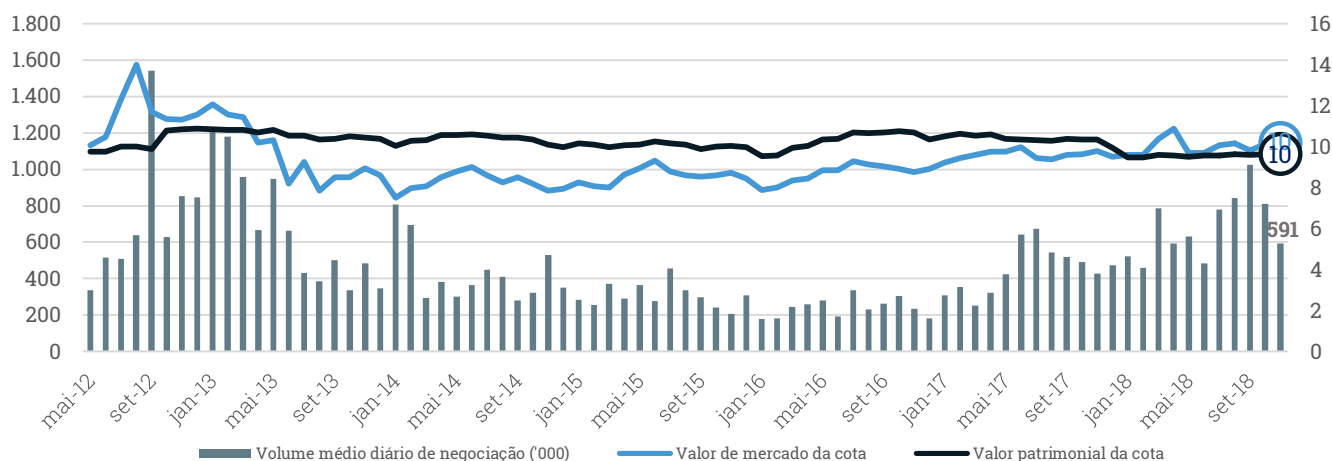


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 1.184.699 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 11,8 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 591 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,18 por cota.

| Maxi Renda FII             | Nov-18          | 2018        | 12 meses    |
|----------------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Presença em pregões        | 100%            | 100%        | 100%        |
| Volume negociado           | 11.822.994      | 157.705.317 | 167.165.600 |
| Número de Negócios         | 1.184.699       | 15.858.139  | 16.851.450  |
| Giro (% do total de cotas) | 3,7%            | 50,4%       | 53,6%       |
| Valor de mercado           | R\$ 320.495.138 |             |             |
| Quantidade de cotas        | 31.482.823      |             |             |

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.

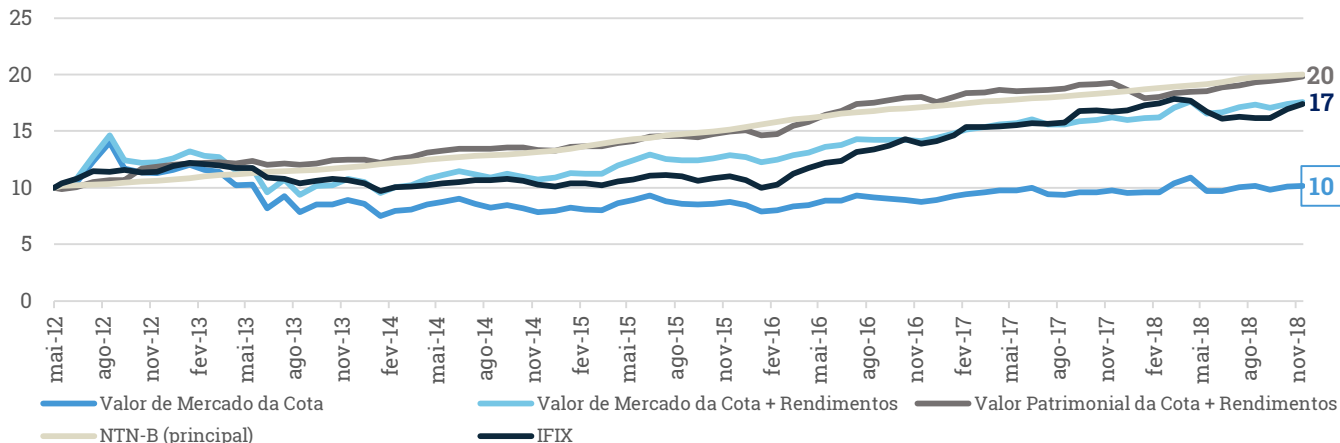
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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                  | nov-18 <sup>4</sup> | 2018 <sup>5</sup> | 12 meses <sup>6</sup> |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido Mercado      | 303.623.316         | 301.162.514       | 302.157.100           |
| Valor Patrimonial da Cota       | 9,64                | 9,57              | 9,60                  |
| Valor Mercado da Cota           | 10,18               | 10,01             | 9,97                  |
| Ganho de capital bruto          | 1,38%               | 7,61%             | 6,49%                 |
| TIR Bruta (% a.a.) <sup>7</sup> | 10,38%              | 17,24%            | 13,10%                |
| Retorno Total Bruto             | 2,06%               | 15,75%            | 15,69%                |
| NTN-B (principal) <sup>8</sup>  | 0,35%               | 7,78%             | 8,60%                 |
| IFIX                            | 2,68%               | 3,41%             | 4,02%                 |
| Diferença vs NTN (princ)        | 1,71%               | 7,97%             | 7,09%                 |
| Diferença vs IFIX               | -0,61%              | 12,34%            | 11,67%                |

(4) Valor de fechamento. (5) e (6) Média do período. (7) Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 2 de janeiro de 2018 e 30 de novembro de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2018. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2022.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset Management

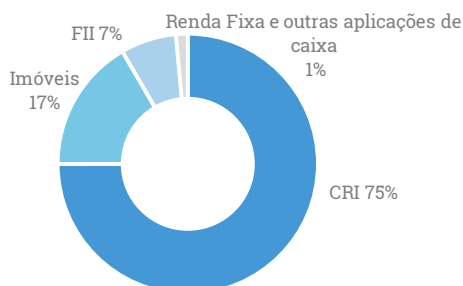
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)<sup>9</sup> e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>10</sup>:



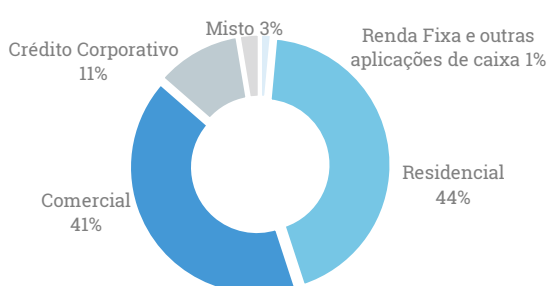
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente de assimetrias na precificação dos ativos imobiliários (SPE) que compõe a carteira do Fundo, foi incluído o "Valor Patrimonial da Cota + 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)



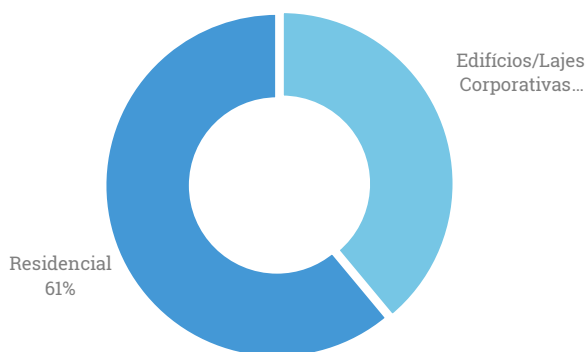
Fonte: XP Asset Management

## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

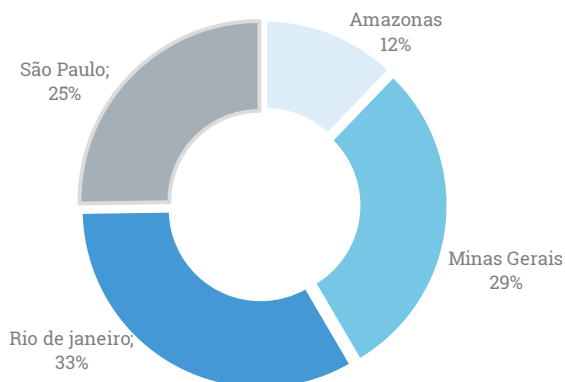
No mês de outubro houve uma valorização do mercado de FIIs, com o IFIX registrando um ganho de 2,6% no mês. Assim, a equipe de gestão seguiu a estratégia de reduzir a posição de alguns papéis presentes na carteira, reduzindo a perda de capital para R\$ 210,4 mil em comparação com o preço médio. Por outro lado, o MAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos em linha com o projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 5,8% do principal, perfazendo o montante de R\$ 873.521,82 e distribuiu R\$ 135.395,07 de rendimentos. Reforçamos que na visão da gestora essa operação se assemelha à estratégia de CRIs "High-Grade", apesar de ser um FII.

Ainda sobre o FII MAC, o objetivo 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

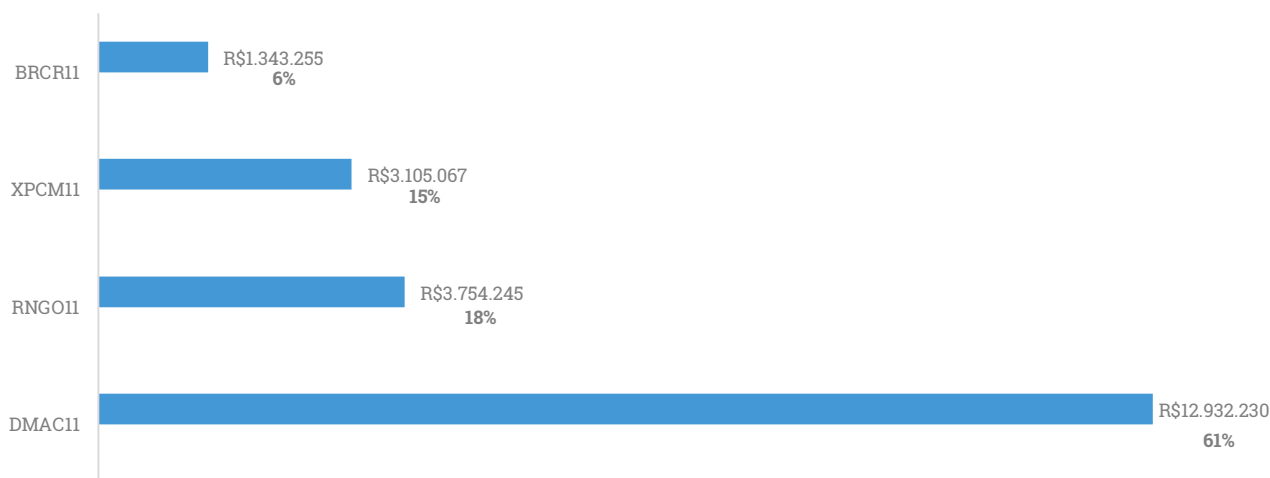
### Segmento de atuação (% dos FIIs)



### Localização dos ativos (% dos FIIs)



### Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XP Asset Management

## Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de novembro foram vendidos 2.000 quantidades do CRI 16I0000002 (VBI Vale) totalizando R\$ 2,2 milhões e 4.750 quantidades do CRI 17I0181659 (Pirelli) à um valor de R\$ 5 milhões, e foram adquiridos 500 quantidades do CRI 16L0178106 (Direcional) representando R\$ 0,5 milhões, 8.000 quantidades do CRI 16E0708207 (BR Malls) totalizando R\$ 8 milhões, além de 15.000 quantidades do CRI 18K0576117 (Whirlpool) representando R\$ 15 milhões.

Abaixo, evidencia-se o status de CRI com histórico recente de eventos que podem influenciar o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título. Vale ressaltar que nas Demonstrações Financeiras 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 novembro não houve evolução na comercialização do edifício. Atualmente existem 2 possível interessados no imóvel.

(b) CRI Cameron (12L0033177 e 16F0132354): A operação foi vencida antecipadamente em 17 de março de 2017 e estão sendo tomadas as medidas judiciais para execução do devedor. No mês de novembro não ocorreram fatos relevantes.

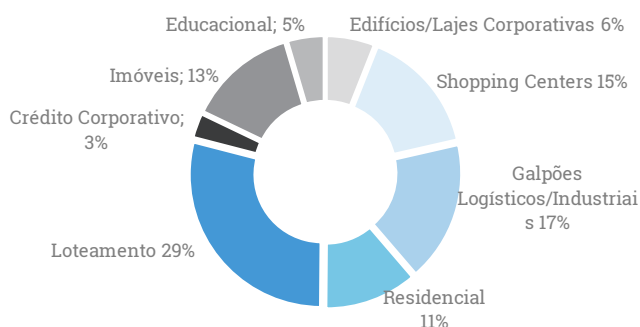
(c) CRI Torp (12H0000804): No dia 08 de novembro de 2017, a XP Gestão, na qualidade de Gestor do Maxi Renda, deliberou pelo vencimento antecipado da operação. Desde esta data, o Assessor Legal contratado tem atuado de modo a defender os interesses do fundo perante o CRI e o Devedor. No mês de novembro continuaram as negociações a respeito da quitação do CRI. Sem prejuízo, a aprovação do projeto segue em andamento conduzida pela Construtora São José.

(d) CRI Esser (14K0050601): Em outubro, três dos cinco terrenos em garantia tiveram seus processos de execução concluídos, uma vez que não houve arrematantes nos leilões. Assim, no dia 29 de novembro foi efetuada uma assembleia para analisar as propostas recebidas nos terrenos. A mesma foi suspensa por mais duas semanas para que todos os investidores tivessem tempo para analisar as propostas e conseguissem deliberar sobre a de maior interesse à todos. O escritório contratado e a Cia. Securitizadora seguem com outras frentes para garantir a retomada do crédito.

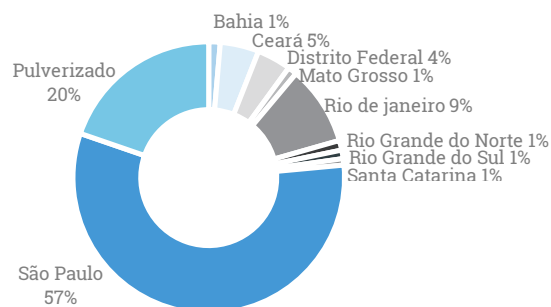
(e) CRI Urbplan Mezanino (11L0005713): No dia 16 de abril a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no dia 25 de abril pelo juiz da 1ª Vara de Falências de São Paulo. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de novembro 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 novembro as negociações à respeito do reforço de garantias continuaram. Todavia, ainda não houve um consenso entre os investidores e o Devedor. A XP Asset está pleiteando uma nova assembleia para endereçar a renegociação

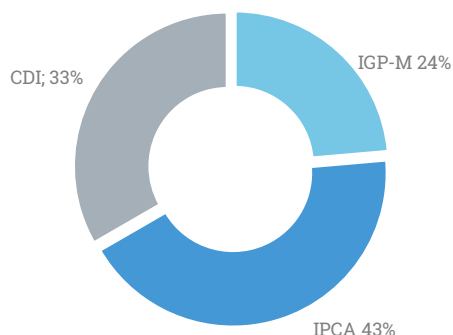
### Lastro (% dos CRIs)



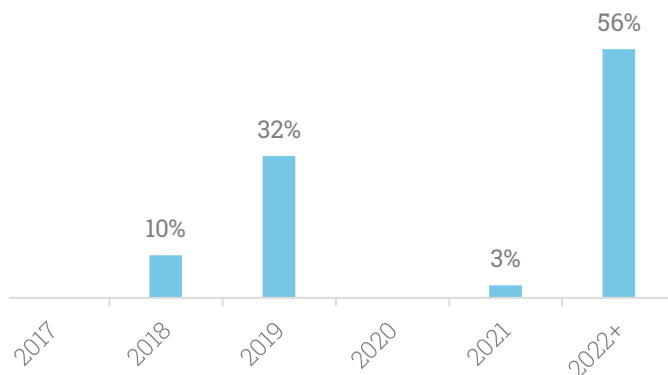
### Distribuição Regional (% dos CRIs)



### Indexadores (% dos CRIs)



### Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

**Composição da Carteira<sup>12</sup>**

| Código     | Emissor        | Risco          | Emis-<br>são | Série | Qnt   | Exposição  | Duration<br>(meses) | % de<br>CRIs | Data<br>Aquis. | Vcto.      | Index. | Taxa<br>Emiss | Period-<br>cidades |
|------------|----------------|----------------|--------------|-------|-------|------------|---------------------|--------------|----------------|------------|--------|---------------|--------------------|
| 13B0006454 | Isec           | Conspar        | 2            | 1     | 110   | 17.307.047 | 23                  | 7,5%         | 15/02/2013     | 07/02/2023 | IGPM+  | 10%           | Mensal             |
| 13H0041115 | Brazilian Sec. | Rojemac        | 1            | 319   | 16    | 15.986.823 | 39                  | 7,0%         | 16/08/2013     | 18/02/2025 | IPCA+  | 9%            | Mensal             |
| 18K0576117 | BRC            | Bresco V       | 2            | 6     | 15000 | 15.027.837 | 73                  | 6,6%         | 09/03/2017     | 20/02/2030 | IPCA+  | 5%            | Mensal             |
| 17K0161325 | Vert           | Ribeira        | 2            | 1     | 13000 | 14.936.024 | 58                  | 6,5%         | 08/12/2017     | 22/11/2027 | IPCA+  | 8%            | Mensal             |
| 18D0698877 | Nova Sec.      | Rodobens       | 1            | 27    | 100   | 12.320.502 | 53                  | 5,4%         | 26/04/2018     | 17/04/2028 | CDI+   | 2%            | Diária             |
| 16L0245118 | Ápice Sec.     | Urbamais       | 1            | 82    | 13700 | 10.966.393 | 7                   | 4,8%         | 29/12/2016     | 30/12/2019 | CDI+   | 1%            | Mensal             |
| 17I0181659 | Ápice          | Pirelli        | 1            | 106   | 10250 | 10.821.500 | 91                  | 4,7%         | 28/09/2017     | 20/10/2032 | IPCA+  | 7%            | Mensal             |
| 14B0058368 | Polo           | Harte          | 1            | 20    | 29    | 9.987.507  | 0                   | 4,4%         | 19/02/2014     | 22/02/2018 | IPCA+  | 12%           | Mensal             |
| 16I0965158 | RB Capital     | Aliansce       | 1            | 128   | 7957  | 8.882.611  | 32                  | 3,9%         | 19/07/2017     | 30/09/2021 | CDI    | 100%          | Mensal             |
| 17G0788003 | Ápice          | Tecnisa        | 1            | 95    | 8615  | 8.707.529  | 17                  | 3,8%         | 21/07/2017     | 16/07/2021 | CDI    | 140%          | Trimestra<br>l     |
| 17L0956424 | Habitasec      | Iguatemi       | 1            | 101   | 500   | 8.580.732  | 98                  | 3,7%         | 07/03/2018     | 21/12/2032 | CDI+   | 1%            | Mensal             |
| 16E0708207 | RB Capital     | BR Malls       | 1            | 140   | 8000  | 7.971.570  | 15                  | 3,5%         | 27/11/2018     | 26/05/2021 | CDI+   | 0%            | Bullet             |
| 12E0031990 | Habitasec      | Aloes          | 1            | 9     | 27    | 7.325.495  | 22                  | 3,2%         | 31/05/2017     | 28/05/2022 | IGPM+  | 12%           | Mensal             |
| 14K0050601 | Isec           | Esser          | 3            | 3     | 45    | 7.041.727  | 0                   | 3,1%         | 27/11/2014     | 05/11/2019 | CDI+   | 5%            | Mensal             |
| 12H0000804 | Gaia           | Torp           | 0            | 0     | 7     | 6.843.838  | 0                   | 3,0%         | 06/08/2011     | 20/11/2019 | IGPM+  | 0%            | Anual              |
| 16L0178106 | Brazilian Sec. | Direcional     | 1            | 379   | 500   | 6.338.024  | 7                   | 2,8%         | 29/12/2016     | 17/12/2019 | CDI+   | 1%            | Trimestra<br>l     |
| 15F1090290 | RB Capital     | Natura         | 1            | 121   | 4141  | 5.466.374  | 105                 | 2,4%         | 09/03/2017     | 05/02/2031 | IPCA+  | 7%            | Anual              |
| 13L0034539 | Barigui        | Anhanguer<br>a | 1            | 1     | 13    | 5.239.898  | 63                  | 2,3%         | 17/03/2017     | 15/09/2028 | IGPM+  | 7%            | Mensal             |
| 18H0864201 | RB Capital     | Anhanguer<br>a | 1            | 186   | 5000  | 5.174.878  | 63                  | 2,3%         | 03/10/2018     | 15/09/2028 | IGPM+  | 7%            | Mensal             |
| 12E0035783 | Gaia           | GSP            | 5            | 29    | 31    | 4.354.111  | 17                  | 1,9%         | 22/06/2012     | 25/10/2021 | IPCA+  | 10%           | Mensal             |
| 17H0164854 | RB Capital     | Rede D'or      | 1            | 165   | 1000  | 4.047.730  | 57                  | 1,8%         | 03/04/2018     | 06/11/2027 | IPCA+  | 6%            | Anual              |
| 13F0062455 | RB Capital     | Volkswage<br>n | 1            | 89    | 10    | 3.702.497  | 65                  | 1,6%         | 29/05/2017     | 17/01/2029 | IPCA+  | 6%            | Mensal             |
| 15H0698161 | SCCI           | NEX            | 1            | 16    | 7     | 3.527.844  | 7                   | 1,5%         | 09/09/2015     | 05/09/2019 | CDI+   | 5%            | Mensal             |
| 16I0000002 | Ápice Sec.     | VBI-Vale       | 1            | 73    | 3135  | 3.344.982  | 67                  | 1,5%         | 21/12/2016     | 23/05/2029 | IGPM+  | 6%            | Mensal             |
| 13B0036124 | Habitasec      | C. Belos       | 1            | 21    | 39    | 3.119.104  | 10                  | 1,4%         | 19/03/2013     | 15/05/2021 | IGPM+  | 10%           | Mensal             |
| 15H0698669 | Habitasec      | BRDU           | 1            | 58    | 10    | 2.490.636  | 42                  | 1,1%         | 13/10/2015     | 14/08/2025 | IPCA+  | 12%           | Mensal             |
| 13E0042787 | Isec           | Ecomax         | 1            | 3     | 49    | 2.462.825  | 2                   | 1,1%         | 24/05/2013     | 07/06/2019 | IGPM+  | 9%            | Mensal             |
| 16F0071780 | Ápice Sec.     | MRV            | 1            | 63    | 2000  | 2.007.023  | 23                  | 0,9%         | 21/12/2016     | 21/06/2021 | CDI+   | 2%            | Mensal             |
| 13K0111771 | RB Capital     | Renner         | 1            | 95    | 4     | 1.736.510  | 71                  | 0,8%         | 21/10/2016     | 15/10/2029 | IPCA+  | 8%            | Mensal             |
| 16I0965520 | RB Capital     | Aliansce       | 1            | 130   | 2006  | 1.698.032  | 37                  | 0,7%         | 10/01/2017     | 02/10/2024 | IPCA+  | 7%            | Mensal             |
| 15F0544486 | RB Capital     | Natura         | 1            | 120   | 3     | 1.169.458  | 113                 | 0,5%         | 08/03/2017     | 05/10/2031 | IPCA+  | 7%            | Anual              |
| 11F0042226 | Gaia           | Brookfield     | 4            | 30    | 11    | 1.083.928  | 16                  | 0,5%         | 12/09/2016     | 11/10/2021 | IGPM+  | 12%           | Mensal             |
| 12B0035289 | Gaia           | GSP            | 5            | 14    | 10    | 1.024.698  | 18                  | 0,4%         | 29/02/2012     | 28/12/2021 | IPCA+  | 11%           | Mensal             |
| 16F0132354 | Cibrasec       | Cameron        | 2            | 269   | 10    | 1.007.775  | 0                   | 0,4%         | 16/01/2013     | 17/12/2017 | IPCA+  | 16%           | Mensal             |
| 12B0035151 | Gaia           | GSP            | 5            | 13    | 10    | 969.016    | 18                  | 0,4%         | 29/02/2012     | 28/02/2022 | IPCA+  | 11%           | Mensal             |
| 12B0035531 | Gaia           | GSP            | 5            | 17    | 10    | 960.789    | 17                  | 0,4%         | 29/02/2012     | 28/12/2021 | IPCA+  | 11%           | Mensal             |
| 12L0033177 | Cibrasec       | Cameron        | 2            | 188   | 17    | 929.457    | 0                   | 0,4%         | 16/01/2013     | 28/12/2019 | IGPM+  | 9%            | Mensal             |
| 12E0013069 | Gaia           | Cipasa         | 1            | 21    | 9     | 871.756    | 14                  | 0,4%         | 23/11/2012     | 20/08/2021 | IGPM+  | 10%           | Mensal             |
| 12B0035480 | Gaia           | GSP            | 5            | 16    | 10    | 804.321    | 18                  | 0,4%         | 29/02/2012     | 28/01/2022 | IPCA+  | 11%           | Mensal             |
| 14C0067901 | RB Capital     | BR Malls       | 1            | 98    | 2     | 726.914    | 49                  | 0,3%         | 10/03/2017     | 06/03/2026 | IPCA+  | 7%            | Mensal             |
| 16B0764930 | RB Capital     | Rede D'or      | 1            | 122   | 576   | 569.777    | 47                  | 0,2%         | 30/08/2018     | 07/05/2026 | IPCA+  | 8%            | Mensal             |
| 12B0035534 | Gaia           | GSP            | 5            | 18    | 10    | 536.765    | 18                  | 0,2%         | 29/02/2012     | 28/02/2022 | IPCA+  | 11%           | Mensal             |
| 12B0035313 | Gaia           | GSP            | 5            | 15    | 10    | 479.468    | 16                  | 0,2%         | 29/02/2012     | 28/10/2021 | IPCA+  | 11%           | Mensal             |
| 11F0013690 | Brazil Realty  | Cyrela         | 1            | 1     | 1     | 310.031    | 48                  | 0,1%         | 17/05/2017     | 01/06/2023 | CDI    | 107%          | Bullet             |
| 11F0031266 | Gaia           | GSP            | 5            | 4     | 5     | 213.972    | 1                   | 0,1%         | 06/09/2016     | 15/02/2019 | IPCA+  | 11%           | Mensal             |
| 13A0003720 | Isec           | BIB            | 1            | 1     | 10    | 171.272    | 1                   | 0,1%         | 07/01/2013     | 07/01/2019 | IGPM+  | 12%           | Mensal             |
| 11F0039677 | Brazilian Sec. | Pulverizado    | 1            | 242   | 833   | 2.989      | 33                  | 0,0%         | 23/01/2013     | 13/04/2031 | PRÉ    | 12%           | Mensal             |
| 11L0005713 | Habitasec      | Urbplan        | 2            | 4     | 27    | 1          | 0                   | 0,0%         | 14/03/2012     | 15/04/2023 | IPCA+  | 15%           | Mensal             |

(12) Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 14K0050601 (Cameron), 12H0000804 (TORP) 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 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, 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 relação ao portfólio de Permutas que o Maxi Renda investe por meio de SPEs, ocorreram distribuição de dividendos dentro do projetado pela equipe de gestão embora continue abaixo da média dos últimos meses. Os projetos Vila Prudente, Vila Matilde, Cambuí e Jardins distribuíram os montantes de R\$ 19,3 mil, R\$ 52,2 mil, R\$ 8,9 mil e 50 mil, respectivamente.

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 futuras das SPE's para o Fundo por cota:

### Fluxo Recebimento Permutas

| Período   | Investimento<br>R\$'000 | Dividendos<br>R\$'000 | Redução<br>Capital<br>R\$'000 | Red Cap.<br>Acum.<br>R\$'000 | Div. + Red Cap.<br>R\$'000 | Dividendos<br>por cota |
|-----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------|
| 2017      | -29.999,68              | 2.431,292             | 0                             | 0                            | 2.431,292                  | 0,077                  |
| jan/18    | 0                       | 250,802               | 0                             | 0                            | 250,802                    | 0,008                  |
| fev/18    | -9.375                  | 100,539               | 0                             | 0                            | 100,539                    | 0,003                  |
| mar/18    | -2.625                  | 276,501               | 0                             | 0                            | 276,501                    | 0,009                  |
| abr/18    | 0                       | 164,653               | 0                             | 0                            | 164,653                    | 0,005                  |
| mai/18    | 0                       | 1.360,388             | 0                             | 0                            | 1.360,388                  | 0,043                  |
| jun/18    | 0                       | 1.894,098             | 0                             | 0                            | 1.894,098                  | 0,060                  |
| jul/18    | 0                       | 761,650               | 0                             | 0                            | 761,650                    | 0,024                  |
| ago/18    | 0                       | 445,301               | 0                             | 0                            | 445,301                    | 0,014                  |
| set/18    | 0                       | 234,628               | 0                             | 0                            | 234,628                    | 0,007                  |
| out/18    | 0                       | 82,990                | 0                             | 0                            | 82,990                     | 0,003                  |
| nov/18    | 0                       | 130,485               | 0                             | 0                            | 130,485                    | 0,004                  |
| Fluxo     |                         |                       |                               |                              |                            |                        |
| Projetado | -1.750                  | 22.593,927            | 43.749,68                     | 43.749,68                    | 66.343,607                 | 0,718                  |

| Período         | Investimento<br>R\$'000 | Dividendos<br>R\$'000 | Redução Capital<br>R\$'000 | Div. + Red Cap.<br>R\$'000 | Dividendos<br>por cota |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| Realizado       | -41.999,68              | 8.133,327             | 0                          | 8.133,788                  | 0,258                  |
| Fluxo Projetado | -1.750                  | 22.778,858            | 43.749,68                  | 66.343.607                 | 0,719                  |
| Fluxo Total     | -43.749,68              | 30.727,715            | 43.749,68                  | 74.477.395                 | 0,976                  |

Inflação projetada para o período remanescente foi de 4,32% a.a.  
fonte: Boletim Focus 01/11/2018 / XP Asset Management

## São Paulo, SP / Vila Olímpia 1



|                                         |
|-----------------------------------------|
| Residencial                             |
| <b>Permuta Imobiliária<sup>18</sup></b> |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 40.600.000  |
| Status<br><b>Em construção</b>          |
| Data de lançamento<br>jun/17            |
| Data Início da Obra<br>ago/17           |
| Data de entrega<br>jun/19               |
| Obras (%)<br>42%                        |
| Vendas (%)<br>54%                       |

Participação no FII (% PL)  
2%

Participação no Projeto  
22%

Capital Comprometido<sup>16</sup>  
R\$ 5.000.000

Capital Desembolsado<sup>17</sup>  
R\$ 5.000.000

(18) Permuta imobiliária: permutas físicas e 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.

## São Paulo, SP / Vila Matilde 1



|                                         |
|-----------------------------------------|
| Edifício Corporativo                    |
| <b>Permuta Imobiliária</b>              |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 118.300.000 |
| Status<br><b>Em construção</b>          |
| Data de lançamento<br>out/16            |
| Data Início da Obra<br>jun/17           |
| Data de entrega<br>nov/19               |
| Obras (%)<br>59%                        |
| Vendas (%)<br>99%                       |

Participação no FII (% PL)  
3%

Participação no Projeto  
12%

Capital Comprometido<sup>16</sup>  
R\$ 8.000.000

Capital Desembolsado<sup>17</sup>  
R\$ 8.000.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Vila Prudente 1



|                                        |
|----------------------------------------|
| Residencial                            |
| <b>Permuta Imobiliária</b>             |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 78.500.000 |
| Status<br><b>Em construção</b>         |
| Data de lançamento<br>Set/17           |
| Data Início da Obra<br>jun/18          |
| Data de entrega<br>jun/20              |
| Obras (%)<br>11%                       |
| Vendas (%)<br>80%                      |

Participação no FII (% PL)  
3%

Participação no Projeto  
23%

Capital Comprometido<sup>16</sup>  
R\$ 10.000.000

Capital Desembolsado<sup>17</sup>  
R\$ 10.000.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Jardins 1



|                                        |
|----------------------------------------|
| Residencial                            |
| <b>Permuta Imobiliária</b>             |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 47.023.000 |
| Status<br><b>Lançado</b>               |
| Data de lançamento<br>mai/18           |
| Data Início da Obra<br>dez/18          |
| Data de entrega<br>nov/20              |
| Obras (%)<br>0%                        |
| Vendas (%)<br>9%                       |

Participação no FII (% PL)  
2%

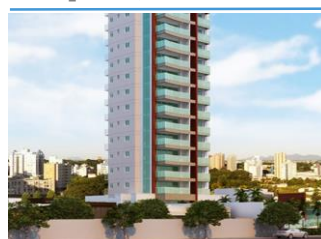
Participação no Projeto  
19%

Capital Comprometido<sup>16</sup>  
R\$ 5.250.000

Capital Desembolsado<sup>17</sup>  
R\$ 5.250.000

Fonte: Incorporador.

## Campinas, SP / Cambui 1



|                                        |
|----------------------------------------|
| Residencial                            |
| <b>Permuta Imobiliária</b>             |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 32.624.000 |
| Status<br><b>Em construção</b>         |
| Data de lançamento<br>out/16           |
| Data Início da Obra<br>nov/17          |
| Data de entrega<br>jan/20              |
| Obras (%)<br>15%                       |
| Vendas (%)<br>50%                      |

Participação no FII (% PL)  
1%

Participação no Projeto  
19%

Capital Comprometido<sup>16</sup>  
R\$ 3.500.000

Capital Desembolsado<sup>17</sup>  
R\$ 1.750.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Vila Mariana 1



|                                         |
|-----------------------------------------|
| Residencial                             |
| <b>Permuta Imobiliária<sup>18</sup></b> |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 77.192.120  |
| Status<br><b>Lançado</b>                |
| Data de lançamento<br>mai/18            |
| Data Início da Obra<br>mai/19           |
| Data de entrega<br>mai/21               |
| Obras (%)<br>0%                         |
| Vendas (%)<br>92%                       |

Participação no FII (% PL)  
2%

Participação no Projeto  
12%

Capital Comprometido<sup>16</sup>  
R\$ 5.250.000

Capital Desembolsado<sup>17</sup>  
R\$ 5.250.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Paraíso 1



|                                        |
|----------------------------------------|
| Residencial                            |
| <b>Permuta Imobiliária</b>             |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 70.327.348 |
| Status<br><b>Lançado</b>               |
| Data de lançamento<br>dez/17           |
| Data Início da Obra<br>dez/18          |
| Data de entrega<br>set/20              |
| Obras (%)<br>0%                        |
| Vendas (%)<br>86%                      |

Participação no FII (% PL)

2%

Participação no Projeto

19%

Capital Comprometido<sup>16</sup>

R\$ 6.750.000

Capital Desembolsado<sup>17</sup>

R\$ 6.750.000

Fonte: Incorporador.

## Santos, SP / Oceanic<sup>19</sup>



|                                        |
|----------------------------------------|
| Edifício Corporativo                   |
| <b>Objeto execução CRI Harte</b>       |
| Valor Contábil<br>R\$ 9.987.507        |
| Status<br><b>Disponível para venda</b> |

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

Fonte: XP Asset..

## Goiânia, GO / Jardim América 1



|                                         |
|-----------------------------------------|
| Residencial                             |
| <b>Equity<sup>13</sup></b>              |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 118.000.000 |
| Status<br><b>Concluída</b>              |
| Data de lançamento<br>set/13            |
| Data Início da Obra<br>set/13           |
| Data de entrega<br>set/16               |
| Obras (%)<br>100%                       |
| Vendas (%)<br>91%                       |

Participação no FII (% PL)

1%

Participação no Projeto

88%

Capital Comprometido<sup>15</sup>

R\$ 18.029.508

Capital Desembolsado<sup>16</sup>

R\$ 18.029.508

(13) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (14) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do jardim América 1 e Jardim América 2. (15) O valor consubstancia o Jardim América 1 e Jardim América 2. (16) Idem.

Fonte: Incorporador

## Goiânia, GO / Jardim América 2



|                                         |
|-----------------------------------------|
| Edifício Corporativo                    |
| <b>Equity<sup>13</sup></b>              |
| Valor Geral de Venda<br>R\$ 118.000.000 |
| Status<br><b>Concluída</b>              |
| Data de lançamento<br>nov/13            |
| Data Início da Obra<br>nov/13           |
| Data de entrega<br>jun/17               |
| Obras (%)<br>100%                       |
| Vendas (%)<br>52%                       |

Participação no FII (% PL)

1%

Participação no Projeto

88%

Capital Comprometido<sup>16</sup>

R\$ 18.029.508

Capital Desembolsado<sup>17</sup>

R\$ 18.029.508

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: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. CNPJ/MF nº 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 - SALA 601 - A1 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.  
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)  
OUVIDORIA XP CCTVM Ltda: 0800-722-3710



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