



## 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\$ 303.926.356,05

### ISIN:

BRMXRFCTF008

### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

### Gestor:

XP Vista Asset Management 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 dezembro, os rendimentos e ganho de capital auferidos apurados segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,052 por cota, totalizando R\$ 1,64 milhões. As operações de permuta distribuíram no mês R\$ 129,8 mil. Apesar de tal valor estar abaixo da média dos outros meses, o mesmo já era esperado pelas projeções da XP Asset. As vendas dos três projetos (Vila Mariana 1, Paraíso 1 e Jardins 1) performaram muito bem, no entanto, algumas obras, cujo o cronograma está dentro do esperado, ainda não foram iniciadas. Assim, essas três SPE's detidas pelo Fundo detêm caixa, mas não possuem resultado contábil para distribuição. Ao iniciarem as referidas obras serão apurados os resultados contábeis dos projetos e as respectivas distribuições serão feitas e aumentarão a base de rendimentos do Fundo que esta com o caixa repesado nas SPE's. O mesmo acontece com o projeto Vila Matilde 1 que está muito bem vendido, no entanto, as obras estão um pouco acima dos 60%, resultando em caixa acima de resultado contábil, mas com o avançar das obras esse descasamento vai sendo equacionado. O book de CRI teve rendimento em linha com os últimos meses, tendo como destaque a volta de 9,6 milhões de principal. 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\$ 122.663,58 à título de rendimentos e R\$ 548.708,53 à título de amortização.

Como de costume nessa época do ano, o Fundo está passando pelo processo de auditoria anual e, adicionalmente, o portfólio de ativos foi submetido a reavaliação por terceiros independentes especializados. Por esse motivo, alguns ativos podem sofrer ajustes de remarcações que serão informados nos próximos informes e relatórios

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,06 por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 17/01/18 para os detentores de cotas do Fundo em 28/12/18.

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.

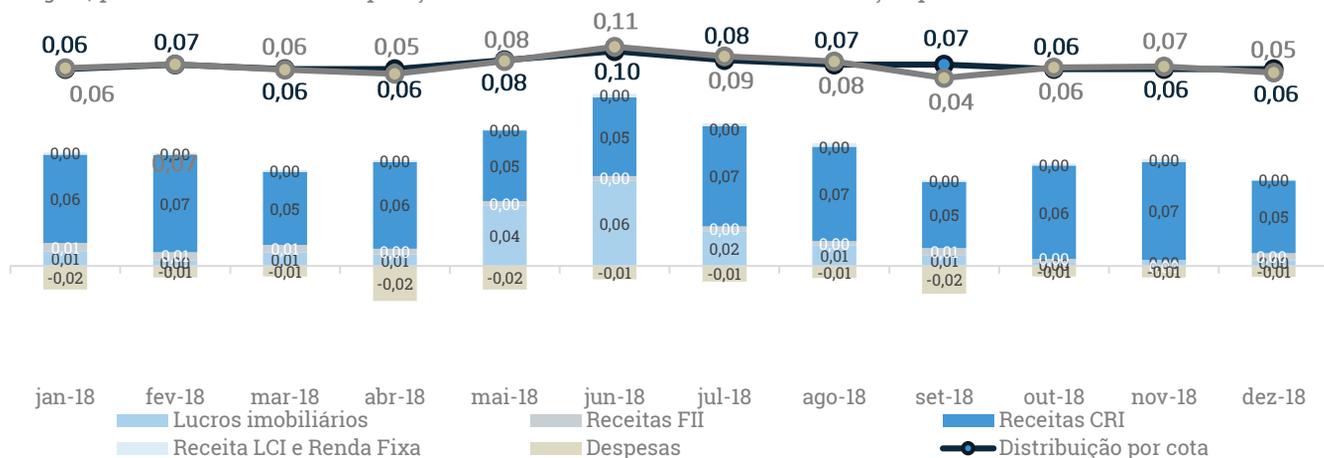
Fluxo Financeiro	Dez-18	2018	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>1.877.820</b>	<b>30.179.466</b>	<b>30.179.466</b>
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	129.786	5.949.120	5.949.120
Receitas FII	146.205	1.423.201	1.423.201
Receitas CRI	1.587.295	22.215.915	22.215.915
Receita LCI e Renda Fixa	14.534	591.230	591.230
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-235.890</b>	<b>-4.479.078</b>	<b>-4.479.078</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-235.890	-4.479.078	-4.479.078
Reserva de contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>1.641.930</b>	<b>25.700.387</b>	<b>25.700.387</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>1.888.969</b>	<b>26.130.743</b>	<b>26.130.743</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>

(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. 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

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

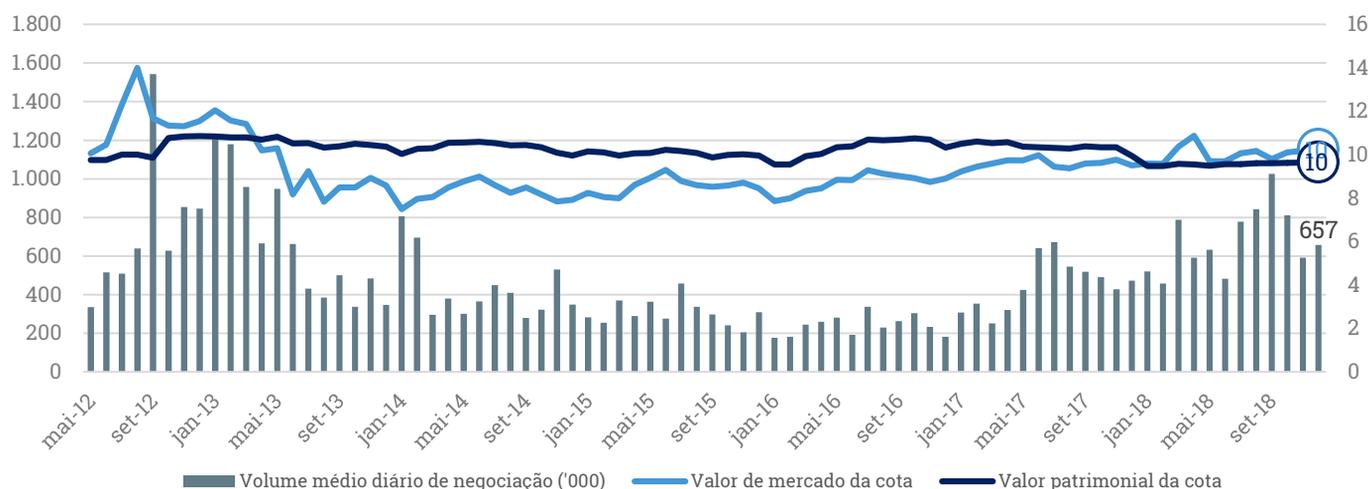


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

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

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



Fonte: B3 / Bloomberg

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 1.169.944 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 11,8 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 655 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,24 por cota.

Maxi Renda FII	Dez-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	11.788.124	169.493.441	169.493.441
Número de Negócios	1.169.944	17.028.083	17.028.083
Giro (% do total de cotas)	3,66%	48,92%	48,92%
Valor de mercado			R\$ 322.384.108
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.

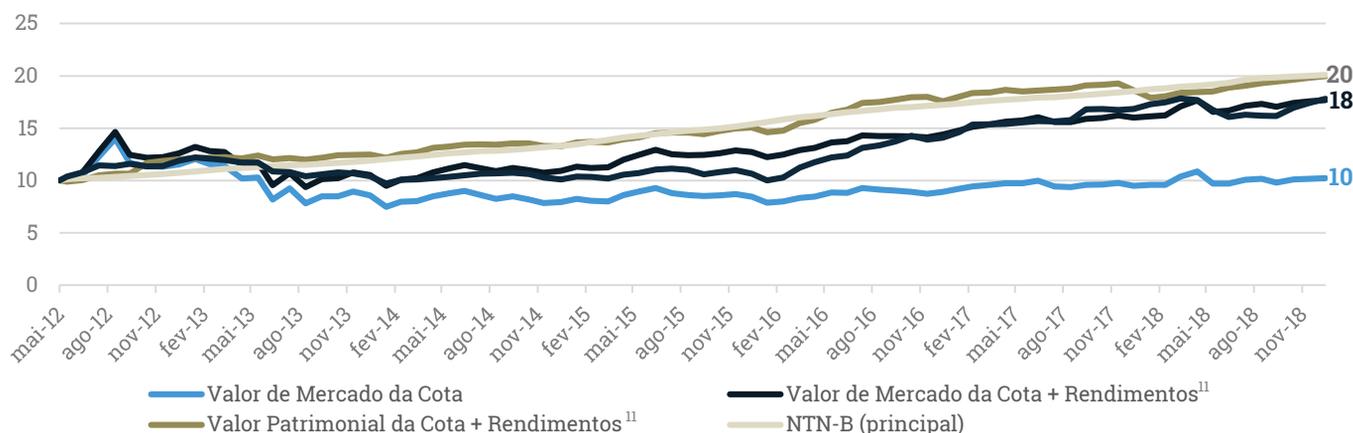
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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	Dez-18 <sup>4</sup>	2018 <sup>5</sup>	12 meses <sup>6</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	303.926.356	301.392.834	301.392.834
Valor Patrimonial da Cota	9,65	9,57	9,57
Valor Mercado da Cota	10,24	10,03	10,03
Ganho de capital bruto	1,19%	8,25%	8,25%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>7</sup>	10,42%	17,14%	17,14%
Retorno Total Bruto	1,78%	17,02%	17,02%
NTN-B (principal) <sup>8</sup>	0,35%	8,17%	8,17%
IFIX	2,26%	5,66%	5,66%
Diferença vs NTN (princ.)	1,43%	8,85%	8,85%
Diferença vs IFIX	-0,48%	11,36%	11,36%

(4) Valor de fechamento. (5) e (6) Média do período. (7) Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta (4) Valor de fechamento. (5) e (6) Média do período. (7) Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-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 2 de janeiro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de dezembro de 2018. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2022.

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

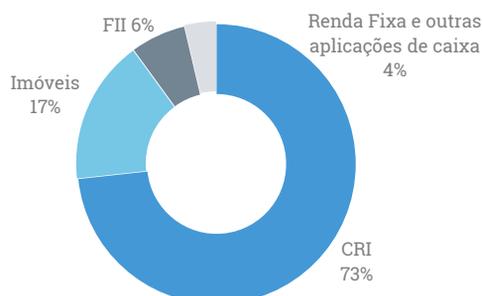
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)<sup>9</sup> e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>10</sup>:



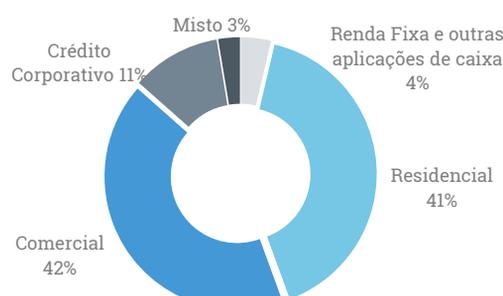
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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



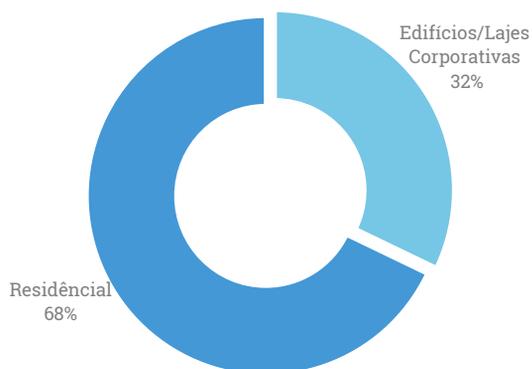
Fonte: XP Asset Management

## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

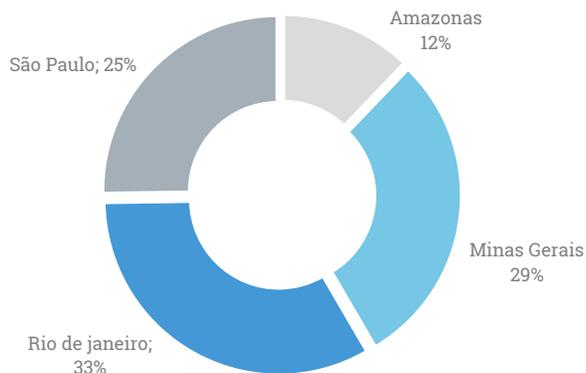
1) No mês de dezembro o mercado de FIIs continuou em alta, com o IFIX registrando um ganho de 2,26% no mês. Assim, a equipe de gestão seguiu a estratégia de reduzir a posição de alguns papéis presentes na carteira, reduzindo a perda de capital para R\$ 30,6 mil em comparação com o preço médio. Por outro lado, o MAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos em linha com o projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 3,66% do principal, perfazendo o montante de R\$ 548.708,53 e distribuiu R\$ 122.663,58 de rendimentos. Reforçamos que na visão da gestora essa operação se assemelha à estratégia de CRIs "High-Grade", apesar de ser um FII.

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

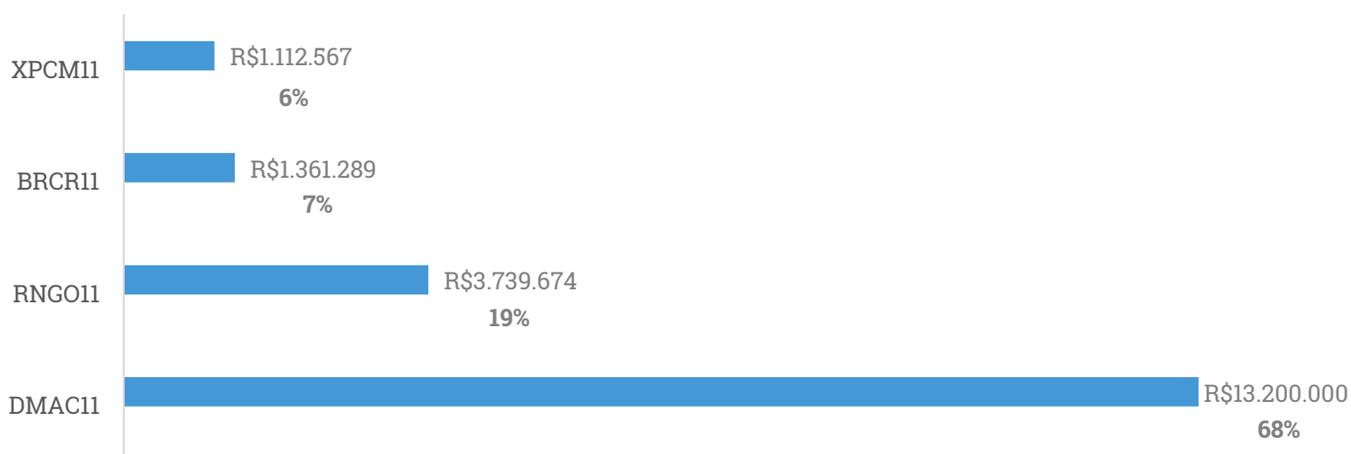
### Segmento de atuação (% dos FIIs)



### Localização dos ativos (% dos FIIs)



### Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XP Asset Management

## Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de dezembro foram adquiridos 2.000 quantidades do CRI 16E0708207 (BR Malls) e 6 quantidades do CRI 13D0458950 (Natura) que representam R\$ 2 milhões e R\$ 1,965 milhões respectivamente

Abaixo, evidencia-se o status dos CRIs com histórico recente de eventos que já influenciam (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 2017 do Fundo é possível encontrar maiores detalhes dos respectivos ativos. O Fundo está em fase de elaboração das DF's do exercício de 2018 e será concluída dentro do prazo CVM em 31/03/2019.

(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 dezembro não houve evolução na comercialização do edifício. Atualmente existem 3 propostas sobre o 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 dezembro foi realizada uma reunião com o devedor para tentar endereçar alguns pontos à respeito da formalização das garantias. Em paralelo, a execução segue em curso.

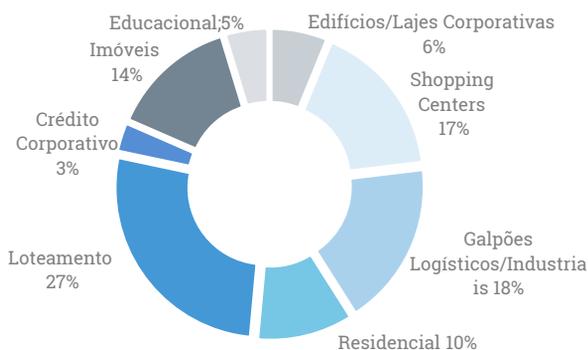
(c) CRI Torp (12H0000804): No dia 08 de novembro de 2017, a XP Gestão, na qualidade de Gestor do Maxi Renda, deliberou pelo vencimento antecipado da operação. Desde esta data, o Assessor Legal contratado tem atuado de modo a defender os interesses do fundo perante o CRI e o Devedor. No mês de dezembro foram 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): Em Dezembro houve aprovação em assembleia da proposta de venda de dois dos imóveis executados e está em vias de assinar o contato de compra e venda. Tão longo o contrato seja assinado, divulgaremos os termos e condições da venda que gerará caixa para o Fundo. O escritório contratado e a Cia. Securitizadora seguem com outras frentes para garantir a retomada do crédito.

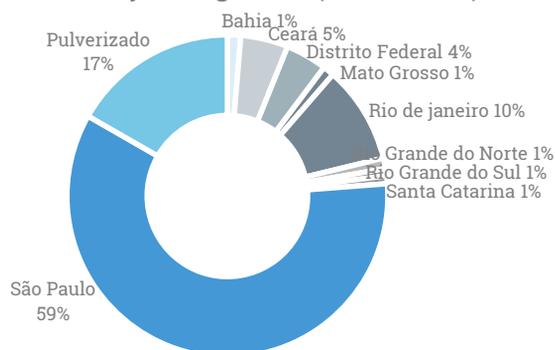
(e) CRI Urbplan Mezanino (11L0005713): No dia 16 de abril a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no dia 25 de abril pelo juiz da 1ª Vara de Falências de São Paulo. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de 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 dezembro 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.

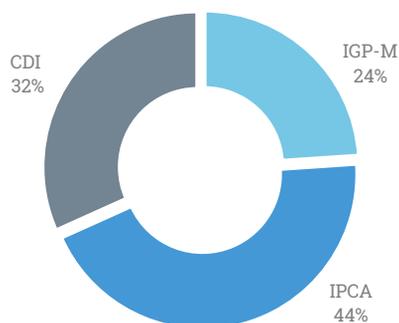
### Lastro (% dos CRIs)



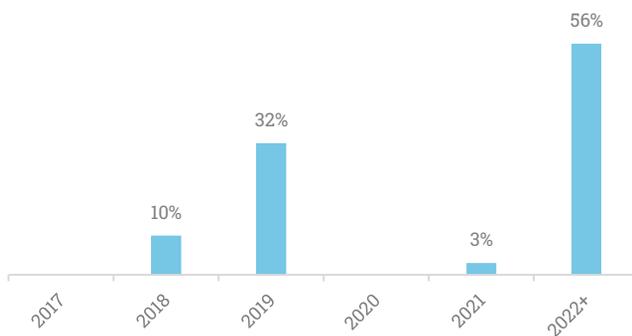
### Distribuição Regional (% dos CRIs)



### Indexadores (% dos CRIs)



### Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

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

Código	Emissor	Risco	Emis-são	Série	Qnt	Exposição	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss	Period-idade
13B0006454	Isec	Conspar	2	1	110	16.842.072	22	7,50%	15/02/2013	07/02/2023	IGPM+	9,50%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1	319	16	15.806.021	39	7,10%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA+	9,25%	Mensal
18K0576117	BRC	Whirlpool	2	6	15000	15.104.381	72	6,80%	09/03/2017	20/02/2030	IPCA+	5,14%	Mensal
17K0161325	Vert	Ribeira-JSL	2	1	13000	14.892.771	58	6,70%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA+	8,06%	Mensal
18D0698877	Nova Sec.	Rodobens	1	27	700	12.316.106	52	5,50%	26/04/2018	17/04/2028	CDI+	2,00%	Diária
17I0181659	Ápice	Pirelli	1	106	10250	10.800.510	90	4,80%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA+	6,59%	Mensal
14B0058368	Polo	Harte	1	20	29	9.987.507	0	4,50%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA+	12,00%	Mensal
16E0708207	RB Capital	BR Malls	1	140	8000	9.963.501	15	4,50%	27/11/2018	26/05/2021	CDI+	0,10%	Bullet
16I0965158	RB Capital	Aliansce	1	128	7957	8.929.293	31	4,00%	19/07/2017	30/09/2021	CDI	100%	Mensal
17G0788003	Ápice	Tecnisa	1	95	8615	8.767.753	16	3,90%	21/07/2017	16/07/2021	CDI	140%	Trimestral
17L0956424	Habitasec	Iguatemi	1	101	8000	8.577.642	97	3,80%	07/03/2018	21/12/2032	CDI+	1,30%	Mensal
12E0031990	Habitasec	Aloes	1	9	27	7.220.354	21	3,20%	31/05/2017	28/05/2022	IGPM+	12,04%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3	3	45	7.041.727	0	3,20%	27/11/2014	05/11/2019	CDI+	3,00%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	0	0	7	6.843.838	0	3,10%	06/08/2011	20/11/2019	IGPM+	11,50%	Anual
15F1090290	RB Capital	Natura	1	121	4141	5.511.011	104	2,50%	09/03/2017	05/02/2031	IPCA+	6,54%	Anual
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1	82	13700	5.481.598	6	2,50%	29/12/2016	30/12/2019	CDI+	1,15%	Mensal
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1	1	13	5.221.140	63	2,30%	17/03/2017	15/09/2028	IGPM+	7,15%	Mensal
18H0864201	RB Capital	Anhanguera	1	186	5000	5.172.212	62	2,30%	03/10/2018	15/09/2028	IGPM+	6,69%	Mensal
12E0035783	Gaia	GSP	5	29	31	4.255.248	17	1,90%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA+	10,00%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1	379	5750	4.176.721	6	1,90%	29/12/2016	17/12/2019	CDI+	0,70%	Trimestral
17H0164854	RB Capital	Rede D'or	1	165	1000	4.015.974	56	1,80%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA+	6,35%	Anual
13F0062455	RB Capital	Volkswagen	1	89	10	3.686.609	65	1,60%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA+	6,17%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1	73	3135	3.305.778	67	1,50%	21/12/2016	23/05/2029	IGPM+	5,79%	Mensal
15H0698161	SCCI	NEX	1	16	7	3.173.667	7	1,40%	09/09/2015	05/09/2019	CDI+	5,00%	Mensal
13B0036124	Habitasec	C. Belos	1	21	39	2.947.665	10	1,30%	19/03/2013	15/05/2021	IGPM+	10,30%	Mensal
15H0698669	Habitasec	BRDU	1	58	10	2.472.749	41	1,10%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA+	11,50%	Mensal
13E0042787	Isec	Ecomax	1	3	49	2.173.409	2	1,00%	24/05/2013	07/06/2019	IGPM+	9,20%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1	63	2000	2.006.927	22	0,90%	21/12/2016	21/06/2021	CDI+	1,60%	Mensal
13D0458950	BRC	Natura	2	2	6	1.965.952	63	0,90%	27/12/2018	22/11/2028	IPCA+	5,10%	Mensal
13K0111771	RB Capital	Renner	1	95	4	1.718.835	70	0,80%	21/10/2016	15/10/2029	IPCA+	7,73%	Mensal
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1	130	2006	1.702.680	36	0,80%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA+	6,57%	Mensal
15F0544486	RB Capital	Natura	1	120	3	1.174.839	112	0,50%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA+	6,51%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1.007.775	0	0,50%	16/01/2013	17/12/2017	IPCA+	16,00%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4	30	11	997.292	16	0,40%	12/09/2016	11/10/2021	IGPM+	11,50%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5	14	10	990.197	18	0,40%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5	13	10	937.336	17	0,40%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	929.457	0	0,40%	16/01/2013	28/12/2019	IGPM+	11,00%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5	17	10	919.782	17	0,40%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	1	21	9	830.688	14	0,40%	23/11/2012	20/08/2021	IGPM+	9,50%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5	16	10	763.302	17	0,30%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
14C0067901	RB Capital	BR Malls	1	98	2	722.244	49	0,30%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA+	6,71%	Mensal
16B0764930	RB Capital	Rede D'or	1	122	576	567.522	46	0,30%	30/08/2018	07/05/2026	IPCA+	8,28%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5	18	10	508.644	18	0,20%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5	15	10	463.143	16	0,20%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	301.426	47	0,10%	17/05/2017	01/06/2023	CDI	107%	Bullet
13A0003720	Isec	BIB	1	1	10	162.618	0	0,10%	07/01/2013	07/01/2019	IGPM+	11,50%	Mensal
11F0031266	Gaia	GSP	5	4	5	122.794	0	0,10%	06/09/2016	15/02/2019	IPCA+	10,00%	Mensal
11L0005713	Habitasec	Urbplan	2	4	27	0,67	0	0,00%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA+	15,00%	Mensal

(12) Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 14K0050601 (Cameron), 12H0000804 (TORP) e 16F0132354 (Cameron) estão vencidos.

Fonte: XP Asset Management

[www.xpgestao.com.br](http://www.xpgestao.com.br)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

Maxi Renda | Dezembro 2018 | 6

## 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 (Jardim América 1 e 2), localizado no município de Goiânia. O referido empreendimento é composto por 288 unidades residenciais e 299 unidades comerciais, totalizando 39.005,90 m<sup>2</sup>. O Maxi Renda detinha, até o exercício da Put, 87,52% do capital social da SPE. Em razão do não recebimento dos valores que a gestão do Maxi Renda entende serem devidos, foi ajuizada uma ação de execução contra o sócio no empreendimento. O referido processo tramita perante a 12ª Vara Cível de Goiânia.

Em relação as permutas financeiras detidas pelo Fundo, as SPEs distribuíram dividendos dentro do projetado pela equipe de gestão embora continue abaixo da média dos últimos meses. As vendas de três projetos (Vila Mariana 1, Paraíso 1 e Jardins 1) performaram muito bem, no entanto, algumas obras, cujo o cronograma está dentro do esperado, ainda não foram iniciadas, desta forma, essas três SPE's detidas pelo Fundo detém caixa mas não possuem resultado contábil para distribuição. Ao iniciarem as referidas obras, serão apurados os resultados contábeis dos projetos e as respectivas distribuições serão feitas e aumentarão a base de rendimentos do Fundo que estão com o caixa represado nas SPE's. O mesmo acontece com o projeto Vila Matilde 1, que está muito bem vendido, no entanto, as obras estão um pouco acima dos 60%, resultando em caixa acima de resultado contábil, mas com o avançar das obras esse descasamento vai sendo equacionado.

Os projetos Vila Matilde e Cambuí distribuíram os montantes de R\$ 104 mil e R\$ 25,8 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 R\$'000	Dividendos R\$'000	Redução Capital R\$'000	Red Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red Cap. R\$'000	Dividendos por cota
jul/05	-29.999.680	2.431.292	0	0	2.431.292	0,077
jan/18	0	250.802	0	0	250.802	0,008
fev/18	-9.375.000	100.539	0	0	100.539	0,003
mar/18	-2.625.000	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
dez/18	0	129.786	0	0	129.786	0,004
Fluxo Projetado	-1.750.000	21.431.884	43.749.680	43.749.680	65.181.564	0,681
Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Redução Capital R\$'000	Div. + Red Cap. R\$'000	Dividendos por cota	
Realizado	-41.999.680	8.263.113	0	8.263.113	0,262	
Fluxo Projetado	-1.750.000	21.431.884	43.749.680	65.181.564	0,681	
Fluxo Total	-43.749.680	29.694.997	43.749.680	73.444.667	0,943	

Inflação projetada para o período remanescente foi de 4,01% a.a.

Fonte: Boletim Focus 28/12/2018 / XP Asset Management

## São Paulo, SP / Vila Olimpia 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária<sup>13</sup></b>
Valor Geral de Venda 40.600.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento jun/17
Data Início da Obra ago/17
Data de entrega jun/19
Obras (%) 46%
Vendas (%) 54%

Participação no FII (% PL) 2%
Participação no Projeto 22%
Capital Comprometido 5.000.000
Capital Desembolsado 5.000.000

(13) 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 118.300.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento out/16
Data Início da Obra jun/17
Data de entrega nov/19
Obras (%) 63%
Vendas (%) 99%

Participação no FII (% PL) 3%
Participação no Projeto 12%
Capital Comprometido 8.000.000
Capital Desembolsado 8.000.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária</b>
Valor Geral de Venda 78.500.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento Set/17
Data Início da Obra jun/18
Data de entrega jun/20
Obras (%) 14%
Vendas (%) 79%

Participação no FII (% PL) 3%
Participação no Projeto 23%
Capital Comprometido 10.000.000
Capital Desembolsado 10.000.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Jardins 1



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

Participação no FII (% PL) 2%
Participação no Projeto 19%
Capital Comprometido 5.250.000
Capital Desembolsado 5.250.000

Fonte: Incorporador.

## Campinas, SP / Cambui 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária</b>
Valor Geral de Venda 32.624.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento out/16
Data Início da Obra nov/17
Data de entrega mar/20
Obras (%) 17%
Vendas (%) 50%

Participação no FII (% PL) 1%
Participação no Projeto 19%
Capital Comprometido 3.500.000
Capital Desembolsado 1.750.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária</b>
Valor Geral de Venda 77.192.120
Status <b>Lançado</b>
Data de lançamento mai/18
Data Início da Obra dez/18
Data de entrega jan/21
Obras (%) 0%
Vendas (%) 93%

Participação no FII (% PL) 2%
Participação no Projeto 12%
Capital Comprometido 5.250.000
Capital Desembolsado 5.250.000

Fonte: Incorporador.

## São Paulo, SP / Paraiso 1

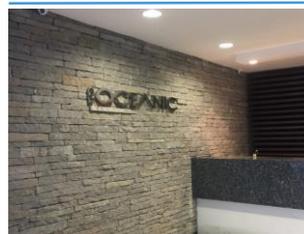


Residencial
<b>Permuta Imobiliária</b>
Valor Geral de Venda 70.327.348
Status <b> Lançado</b>
Data de lançamento dez/17
Data Início da Obra dez/18
Data de entrega set/20
Obras (%) 0%
Vendas (%) 86%

Participação no FII (% PL) 2%
Participação no Projeto 19%
Capital Comprometido 6.750.000
Capital Desembolsado 6.750.000

Fonte: Incorporador.

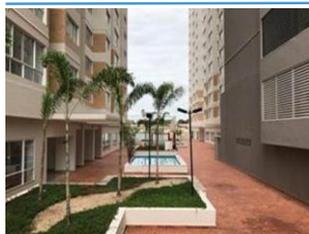
## Santos, SP / Oceanic<sup>14</sup>



Edifício Corporativo
<b> Objeto execução CRI Harte</b>
Valor Contábil 9.987.507
Status <b> Disponível para venda</b>

(14) 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>15</sup></b>
Valor Geral de Venda <sup>16</sup> 118.000.000
Status <b> Concluída</b>
Data de lançamento set/13
Data Início da Obra set/13
Data de entrega <sup>17</sup> set/16
Obras (%) 100%
Vendas (%) 91%

Participação no FII (% PL) 1%
Participação no Projeto 88%
Capital Comprometido <sup>18</sup> 18.029.508
Capital Desembolsado <sup>19</sup> 18.029.508

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

## Goiânia, GO / Jardim América 2



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

Participação no FII (% PL) 1%
Participação no Projeto 88%
Capital Comprometido 18.029.508
Capital Desembolsado 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 GARANTIDOR 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

OUIDORIA XP CCTVM Ltda: 0800-722-3710



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