

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\$ 401.316.949,75*

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:

48.897 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

(*) O Patrimônio Líquido poderá sofrer alterações em função dos trabalhos de Auditoria que ainda não foram concluídos.

Comentário do Gestor

No mês de abril, os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,062 por cota, totalizando R\$ 1,95 milhões. As operações de permutas distribuíram no mês R\$ 315 mil de dividendos e não houve redução de capital das SPes para o Fundo, um pouco abaixo da média dos meses iniciais deste ano. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo ficaram em linha com a média dos últimos meses, distribuindo rendimentos em um total de R\$ 1,59 milhão, adicionalmente houve um ganho de capital com a negociação de CRI no mercado secundário de R\$ 222,2 mil. No book de Fundos Imobiliários a operação de MAC FII continuou com a boa performance, sendo distribuídos R\$ 98.679,30 a título de rendimentos e R\$ 593.706,93 a título de amortização. As despesas operacionais foram em linha com os meses anteriores.

Como destaque, informamos que o Fundo encerrou com sucesso a captação da 3ª emissão de cotas em 30 de abril, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, captando aproximadamente R\$ 100 milhões por meio de 9.775.171 novas cotas, com preço de subscrição de R\$ 10,23, sendo esse montante dividido em (i) R\$ 25 milhões aos investidores que exerceram o Direito de Preferência e (ii) R\$ 75 milhões na subscrição da Oferta por parte de novos investidores. Os custos da oferta foram arcados apenas pelos investidores que subscreveram a 3ª emissão de cotas, por intermédio da cobrança da taxa de distribuição primária de R\$ 0,28 e dos custos pela XP Asset Management, sem onerar o Fundo.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no último dia útil do mês de abril será realizada em 15/05/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 30/04/2019. Adicionalmente, foi distribuído R\$ 0,01 por cota que foi fruto de exercício de Direito de Preferência liquidado em 16/04/2019.

No semestre foi distribuído montante próximo a 90,7% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Optamos por distribuir menos rendimentos nos primeiros meses do semestre em comparação com os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo, com o objetivo de suavizar a curva de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas dentro do semestre completo, reduzindo assim, a volatilidade dos rendimentos que os ativos da carteira distribuem para o Fundo no mês a mês. Dentro do semestre, entre janeiro e junho, 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.

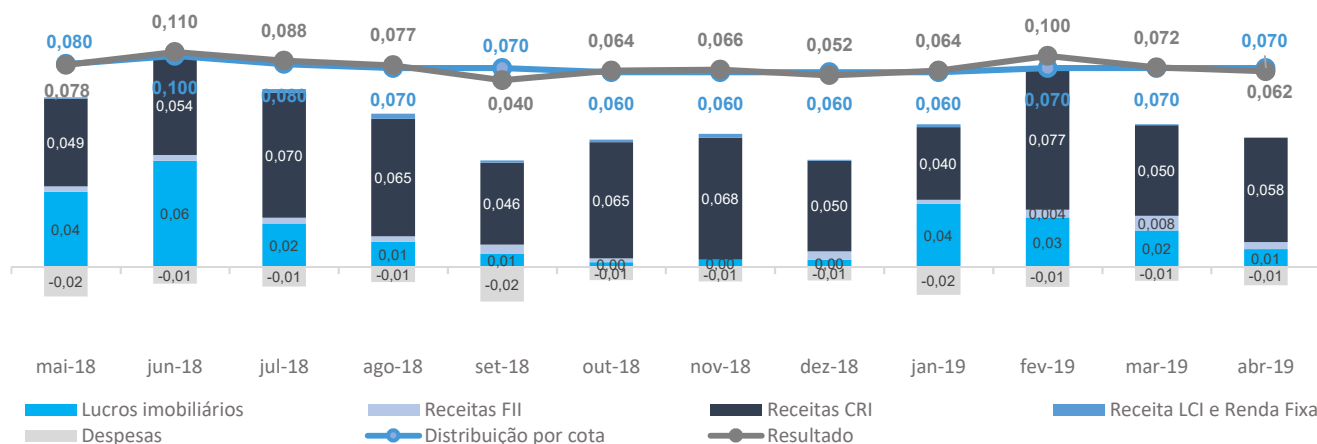
Fluxo Financeiro	abr/19	2019	12 meses
Receitas¹	2.270.054	10.770.734	31.854.870
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	315.000	2.933.890	7.897.418
Receitas FII	125.270	588.644	1.349.502
Receitas CRI	1.818.305	7.116.222	22.091.208
Receita LCI e Renda Fixa	11.480	131.980	515.743
Despesas²	-316.894	-1.395.599	-3.886.762
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-316.894	-1.395.599	-3.886.762
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.953.160	9.375.135	27.968.108
Rendimento distribuído	2.203.798	8.500.363	26.760.400
Distribuição média por cota	0,070	0,068	0,071

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

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

Fonte: XP Asset Management

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

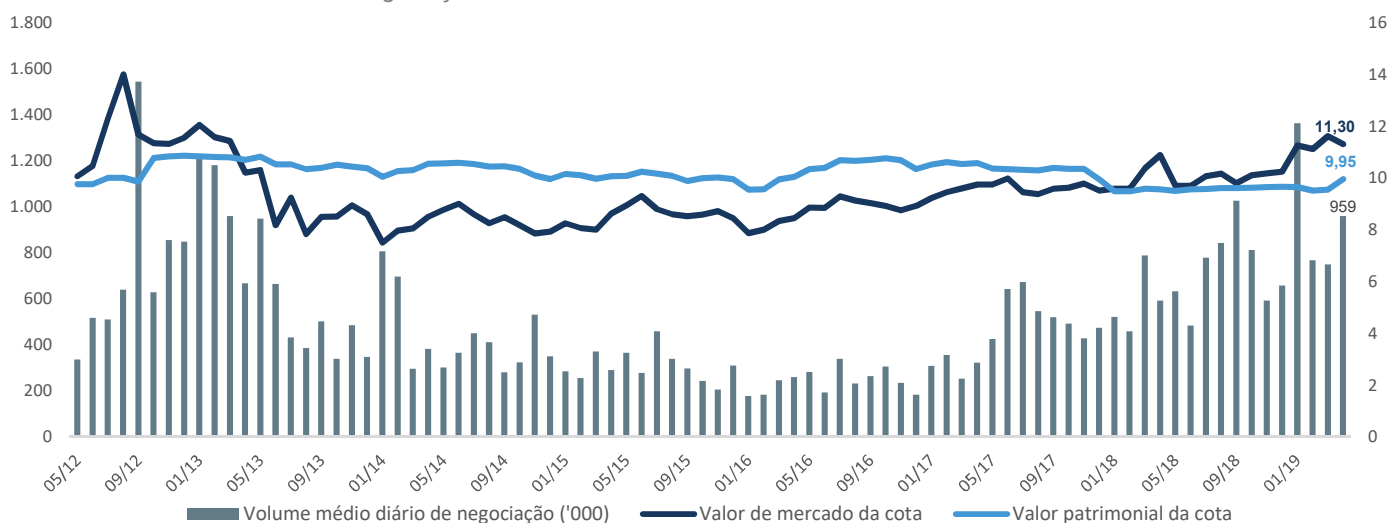


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 35.208 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 20,14 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 959,2 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 11,30 por cota.

Maxi Renda FII	Abr/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	20.143.549	79.471.555	198.295.725
Número de Negócios	35.208	127.191	269.197
Giro (% do total de cotas)	5,78%	22,46%	60,65%
Valor de mercado	R\$466.215.332		
Quantidade de cotas	41.257.994		

Fonte: B3 / Bloomberg

Rentabilidade

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

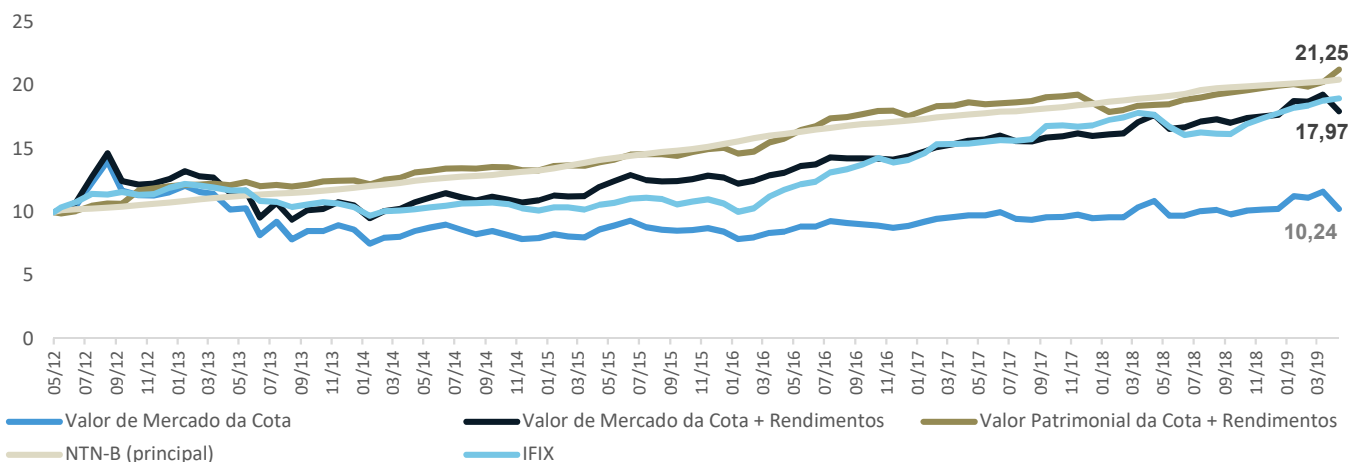
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

Maxi Renda FII	Abr-19 ⁴	2019 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	466.215.332	349.459.335	325.532.390
Valor Patrimonial da Cota	9,95	9,67	9,62
Valor Mercado da Cota	11,30	11,10	10,34
Ganho de capital bruto	-2,67%	10,35%	3,86%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	-22,23%	45,09%	12,15%
Retorno Total Bruto	-2,07%	12,89%	11,58%
NTN-B (principal) ⁸	0,85%	5,50%	11,75%
IFIX	1,03%	6,67%	7,32%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-2,92%	7,39%	-0,17%
Diferença vs IFIX	-3,10%	6,22%	4,26%

Para o cálculo do Patrimônio Líquido de 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 "Abr-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 abril de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de abril de 2019. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2026.

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

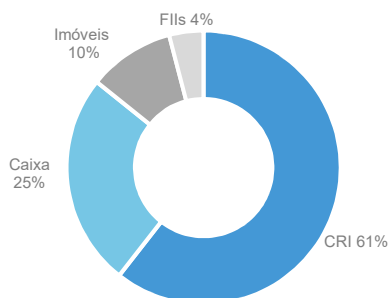
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



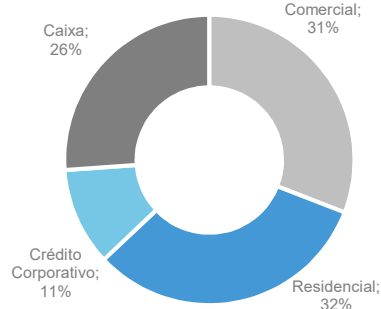
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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



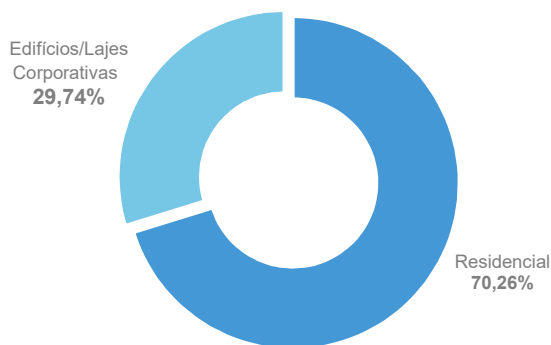
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

1) No mês de abril o mercado de FIIs continuou em alta, com o IFIX registrando alta de 1,03% no mês. O Maxi Renda não realizou vendas e compras de cotas de FIIs em abril. O FII Rio Negro (RNGO11) distribuiu R\$ 0,48 de rendimentos por cota, perfazendo o montante de R\$ 21.192,96 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 3,96% do principal, perfazendo o montante de R\$ 593.706,93 e distribuiu R\$ 98.679,30 de rendimentos ao Maxi Renda. Reforçamos que na visão da gestora a operação MAC FII se assemelha à estratégia de CRI's "High-Grade", apesar de ser um FII. Por esse motivo, o DMAC11 é a maior concentração do book de FIIs do Maxi Renda.

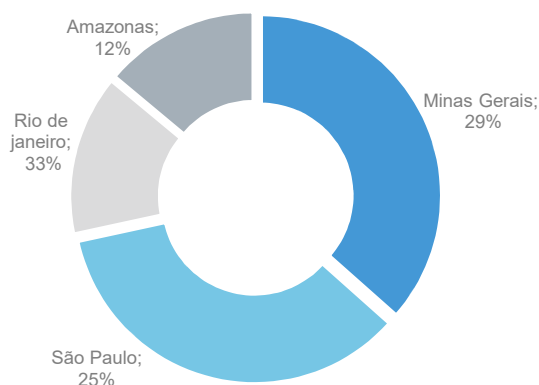
2) O objeto do Fundo MAC FII foi a aquisição de holdings da incorporadora Direcional Engenharia detentoras de estoques e recebíveis de unidades autônomas de projetos de médio e alto padrão, nas quais, aproximadamente 95% do VGV encontram-se performados. Embora não tenha prazo determinado, ele tem como 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 abril com saldo de R\$ 16,72 milhões.

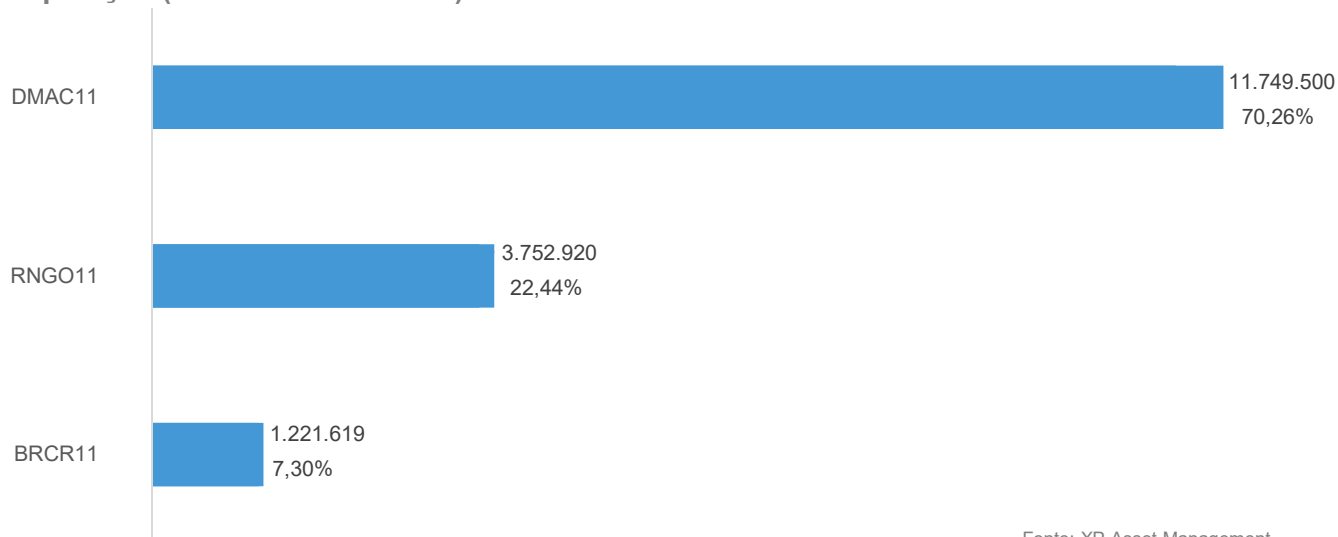
Segmento de atuação (% dos FIIs)



Localização dos ativos (% dos FIIs)



Exposição (Volume e % dos FIIs)



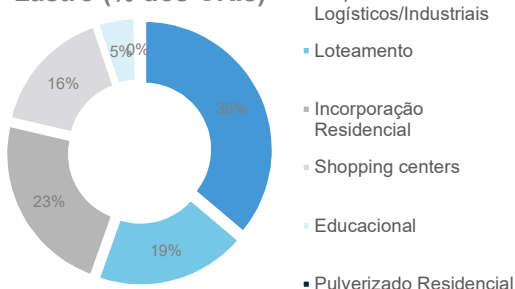
Fonte: XP Asset Management

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

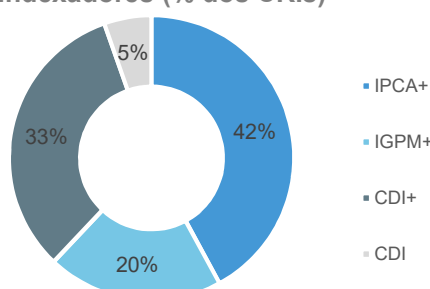
No mês de abril foram vendidos a mercado 5,800 quantidades do CRI 17L0956424 (JCC Iguatemi), que totalizou R\$ 6,1 milhões e gerou o ganho de capital de R\$ 222,2 mil citado anteriormente. Abaixo, evidencia-se o status dos CRI's com histórico recente de eventos que já influenciaram (exceto o item "f") 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 abril não houve evolução na comercialização do edifício. Adicionalmente, estamos recebendo propostas para locar o imóvel. Atualmente temos uma proposta vigente para locar algo em torno de 3mil m². Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI, (Maxi Renda FII e demais) 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 17 de 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): No dia 08 de novembro de 2017, a XP Asset, 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 abril continuam sendo exploradas estruturas jurídicas para viabilizar o acordo. Sem prejuízo, a aprovação do projeto segue em andamento conduzida pela Construtora São José. Por fim, com a melhora do mercado imobiliário, tivemos conversas com interessados em comprar as terras. Caso tenham evoluções passaremos uma atualização nos próximos relatórios.
- (d) CRI Esser (14K0050601): Conforme reportado em relatórios anteriores, em dezembro de 2018, foi deliberado em assembleia do CRI a venda de dois dos imóveis executados que compunham as garantias da operação. Após a escolha da melhor proposta de venda, iniciou uma negociação da minuta de contrato de compra e venda que foi concluído no início de abril. O valor total de venda dos Imóveis foi de R\$ 19.450.000,00, 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 dos Compromissos, que incluem, em suma, questões relacionadas à diligência legal e técnica dos Imóveis. 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): No dia 16 de abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no dia 25 de abril de 2018 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 abril as negociações a 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.

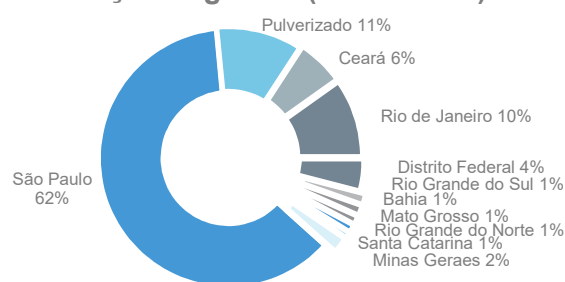
Lastro (% dos CRIs)



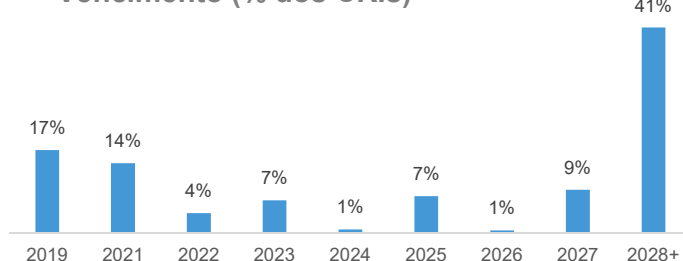
Indexadores (% dos CRIs)



Distribuição Regional (% dos CRIs)



Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

Composição da Carteira¹²

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Posição	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss	Periodicidade
17K0161325	Vert	Ribeira-JSL	2	1	15.000	16,50	58	6,93%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA+	8,06%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2	1	110	15,20	22	6,51%	15/02/2013	07/02/2023	IGPM+	9,50%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1	319	16	15,00	39	6,40%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA+	9,25%	Mensal
18K0576117	BRC	Whirlpool	2	6	15.000	14,80	72	6,24%	09/03/2017	20/02/2030	IPCA+	5,14%	Mensal
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2	306	14.500	14,60	96	6,11%	28/03/2019	15/03/2034	CDI+	1,10%	Semestral
17I0181659	Ápice	Pirelli	1	106	10.250	12,50	90	5,25%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA+	6,59%	Mensal
19B0177968	Nova Sec.	Rodobens	1	31	12.000	11,70	48	4,97%	15/02/2019	15/02/2029	CDI+	1,70%	Mensal
18D0698877	Nova Sec.	Rodobens	1	27	1.315	11,20	52	4,95%	26/04/2018	17/04/2028	CDI+	2,00%	Mensal
16E0708207	RB Capital	BR Malls	1	140	10.000	10,00	15	4,22%	27/11/2018	26/05/2021	CDI+	0,10%	Mensal
16I0965158	RB Capital	Aliansce	1	128	8.969	9,00	31	3,79%	19/07/2017	30/09/2021	CDI	100,00%	Mensal
14B0058368	Polo	Harte	1	20	29	8,80	0	3,72%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA+	12,00%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3	3	45	7,00	0	2,95%	27/11/2014	05/11/2019	CDI+	3,00%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	0	0	7	6,80	0	2,86%	06/08/2011	20/11/2019	IGPM+	11,50%	Anual
12E0031990	Habitasec	Aloes	1	9	27	6,60	21	2,81%	31/05/2017	28/05/2022	IGPM+	12,04%	Mensal
17L0956424	Habitasec	Iguatemi	1	101	10.880	5,60	97	2,35%	07/03/2018	21/12/2032	CDI+	1,30%	Mensal
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1	82	13.700	5,50	6	2,31%	29/12/2016	30/12/2019	CDI+	1,15%	Mensal
15F1090290	RB Capital	Natura	1	121	4.141	5,30	104	2,22%	09/03/2017	05/02/2031	IPCA+	6,54%	Anual
18H0864201	RB Capital	Anhanguera	1	186	5.000	5,20	62	2,18%	03/10/2018	15/07/2028	IGPM+	6,69%	Mensal
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1	1	15	5,00	63	2,13%	17/03/2017	15/09/2028	IGPM+	7,15%	Mensal
15H0698161	Isec	NEX	1	16	7	5,00	7	2,13%	09/09/2015	05/09/2019	CDI+	5,00%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1	379	6.250	4,20	6	1,76%	29/12/2016	17/12/2019	CDI+	0,70%	Trimestral
17H0164854	RB Capital	Rede D'or	1	165	4.000	4,00	56	1,68%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA+	6,35%	Anual
12E0035783	Gaia	GSP	5	29	31	3,70	17	1,63%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA+	10,00%	Mensal
13D0458950	BRC	Natura	2	2	10	3,20	63	1,36%	27/12/2018	22/11/2028	IPCA+	5,10%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1	73	3.135	3,10	67	1,29%	21/12/2016	23/05/2029	IGPM+	5,79%	Mensal
13F0062455	RB Capital	Volkswagen	1	89	10	2,60	65	1,08%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA+	6,17%	Mensal
15H0698669	Habitasec	BRDU	1	58	10	2,40	41	1,03%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA+	11,50%	Mensal
13B0036124	Habitasec	C. Belos	1	21	39	2,40	10	1,06%	19/03/2013	15/05/2021	IGPM+	10,30%	Mensal
17G0788003	Ápice	Tecnisa	1	95	8.615	2,40	16	1,12%	21/07/2017	16/07/2021	CDI	140,00%	Trimestral
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1	63	2.000	2,00	22	0,84%	21/12/2016	21/06/2021	CDI+	1,60%	Mensal
13K0111771	RB Capital	Renner	1	95	4	1,70	70	0,70%	21/10/2016	15/11/2029	IPCA+	7,73%	Mensal
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1	130	2.006	1,60	36	0,69%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA+	6,57%	Mensal
15F0544486	RB Capital	Natura	1	120	3	1,20	112	0,51%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA+	6,51%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1,00	0	0,42%	16/01/2013	17/12/2017	IPCA+	16,00%	Mensal
17C0000201	RB Capital	Aliansce	27	145	1.000	1,00	36	0,42%	11/01/2012	01/06/2022	CDI	99,00%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	0,90	0	0,38%	16/01/2013	28/12/2019	IGPM+	11,00%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4	30	11	0,90	16	0,38%	12/09/2016	11/10/2021	IGPM+	11,50%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5	14	10	0,80	18	0,35%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5	17	10	0,80	17	0,35%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	1	21	9	0,70	14	0,31%	23/11/2012	20/08/2021	IGPM+	9,50%	Mensal
14C0067901	RB Capital	BR Malls	1	98	2	0,70	49	0,30%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA+	6,71%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5	16	10	0,70	17	0,30%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
16B0764930	RB Capital	Rede D'or	1	122	576	0,50	46	0,23%	30/08/2018	07/05/2026	IPCA+	8,28%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5	13	10	0,50	17	0,20%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5	18	10	0,50	18	0,20%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5	15	10	0,40	16	0,18%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,30	47	0,13%	17/05/2017	01/06/2023	CDI	107,00%	Mensal
13A0003720	Isec	BIB	1	1	10	0,20	0	0,08%	07/01/2013	07/01/2019	IGPM+	11,50%	Mensal
11L0005713	Habitasec	Urbplan	2	4	27	0,00	0	0,00%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA+	15,00%	Mensal

235,70

Rentabilidade da carteira de CRI no mês: 176% CDI

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

Ativos Imobiliários

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

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

Os projetos Vila Matilde, Cambuí e Vila Prudente distribuíram os montantes de R\$ 180,0 mil, R\$ 35,0 mil e R\$ 100,0 mil, respectivamente, a título de distribuição de dividendo. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota:

A carteira de FIIs encerrou o mês de abril com saldo de R\$ 42,0 milhões.

Fluxo Recebimento Permutas

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Redução Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Divid. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
2017	-29.999,68	2.431,3	-	-	2.431,29	0,08
jan/18	-	250,8	-	-	250,8	0,01
fev/18	-9.375,00	100,5	-	-	100,54	0,00
mar/18	-2.625,00	333,0	-	-	333	0,01
abr/18	-	108,2	-	-	108,16	0,00
mai/18	-	1.418,6	-	-	1.418,60	0,05
jun/18	-	1.862,0	-	-	1.861,99	0,06
jul/18	-	761,7	-	-	761,65	0,02
ago/18	-	445,3	-	-	445,3	0,01
set/18	-	234,6	-	-	234,63	0,01
out/18	-	83,0	-	-	82,99	0,00
nov/18	-	130,5	-	-	130,48	0,00
dez/18	-	129,8	-	-	129,79	0,00
jan/19	-	1.239,8	700	700	1.939,83	0,04
fev/19	-	870,4	-	700	870,39	0,03
mar/19	-	637,6	-	700	637,61	0,02
abr/19	-	315,0	-	700	315,0	0,01
Fluxo Proj. (Esperado)	-	16.265,10	41.299,68	41.999,68	57.564,79	0,52

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(41.999,68)	11.352,10	700,00	11.923,10	0,36
Fluxo Proj. (esperado)	-	16.127,60	41.299,68	57.564,79	0,52
Fluxo Proj. (Total)	(41.999,68)	27.479,70	41.999,68	69.487,89	0,88

Inflação projetada para o período remanescente

3,89% a.a.

Fonte Focus 29-mar-19

São Paulo, SP / Vila Olimpia 1



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 jun/19
Obras (%) 69,1%
Vendas (%) 57,1%

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

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

São Paulo, SP / Vila Matilde 1



Edifício Corporativo
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda 118.300.000
Status Em construção
Data de lançamento out/16
Data Início da Obra jun/17
Data de entrega nov/19
Obras (%) 83,2%
Vendas (%) 97,2%

Participação no FII (% PL) 2,0%
Participação no Projeto 12% do VGV
Capital Comprometido 8.000.000
Capital Desembolsado 8.000.000

(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: Mar/2019

São Paulo, SP / Vila Prudente 1

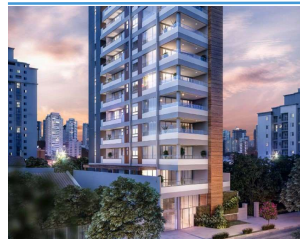


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda 78.500.000
Status Em construção
Data de lançamento Set/17
Data Início da Obra jun/18
Data de entrega jun/20
Obras (%) 24,4%
Vendas (%) 83,7%

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

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

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda 47.023.000
Status Lançado
Data de lançamento mai/18
Data Início da Obra jan/19
Data de entrega nov/20
Obras (%) 1%
Vendas (%) 27,3%

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

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

Campinas, SP / Cambui 1



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 mar/20
Obras (%) 21,0%
Vendas (%) 60%

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

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

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda 77.192.120
Status Lançado
Data de lançamento mai/18
Data Início da Obra dez/18
Data de entrega jan/21
Obras (%) 6,2%
Vendas (%) 97%

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

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

São Paulo, SP / **Paraíso 1**



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹

Valor Geral de Venda
70.327.348

Status
Lançado

Data de lançamento
dez/17

Data Início da Obra
mai/19

Data de entrega
out/20

Obras (%)

4,8%

Vendas (%)

88,4%

Participação no FII (% PL)
1,6%

Participação no Projeto
19% do VGV

Capital Comprometido

6.750.000

Capital Desembolsado

6.750.000

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

Santos, SP / **Oceanic¹⁴**



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil
8.833.028

Status
Disponível para venda

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

Goiânia, GO / **Jardim América 1**



Residencial

Equity¹⁵

Valor Geral de Venda¹⁶
118.000.000

Status
Concluída

Data de lançamento
set/13

Data Início da Obra
set/13

Data de entrega¹⁷
set/16

Obras (%)

100%

Vendas (%)

91%

Participação no FII (% PL)
0%

Participação no Projeto
88%

Capital Comprometido¹⁸

18.029.508

Capital Desembolsado¹⁹

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

Equity

Valor Geral de Venda
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%

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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

