



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

Patrimônio Líquido Atual:

303.012.706

CNPJ:

97.521.225/0001-25

Código BOVESPA:

MXRF11

ISIN:

BRMXRFCTF008

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Taxa de 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.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII TVM Gestão Ativa - TVM

Destaques

No mês de outubro, os rendimentos e ganho de capital auferidos apurados segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,064 por cota, totalizando R\$ 2,00 milhões.

As operações de permuta distribuíram no mês R\$ 83 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 dentro 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 retomada 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\$ 148.822,25 à título de rendimentos e R\$ R\$ 138.469,41 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. Para maiores informações sobre as estratégias, consultar as páginas 04 para FIIs, 05 para CRIs e 07 para ativos imobiliários de "tijolo".

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,06 por cota comunicada no último dia útil do mês de outubro será realizada em 15/09/18 para os detentores de cotas do Fundo em 31/10/18.

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	out-18	2018	12 meses
Receitas¹	2.232.892	26.243.039	30.629.032
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	82.990	5.688.849	6.603.552
Receitas FII	68.833	1.282.795	1.719.569
Receitas CRI	2.035.811	18.489.814	21.404.638
Receita LCI e Renda Fixa	45.258	781.581	901.272
Despesas²	-227.820	-3.762.473	-4.291.803
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-227.820	-3.762.473	-4.291.803
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	2.005.072	22.480.567	26.337.229
Rendimento distribuído	1.888.969	22.352.804	25.815.915
Distribuição média por cota	0,06	0,07	0,07

(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 BM&FBovespa, 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

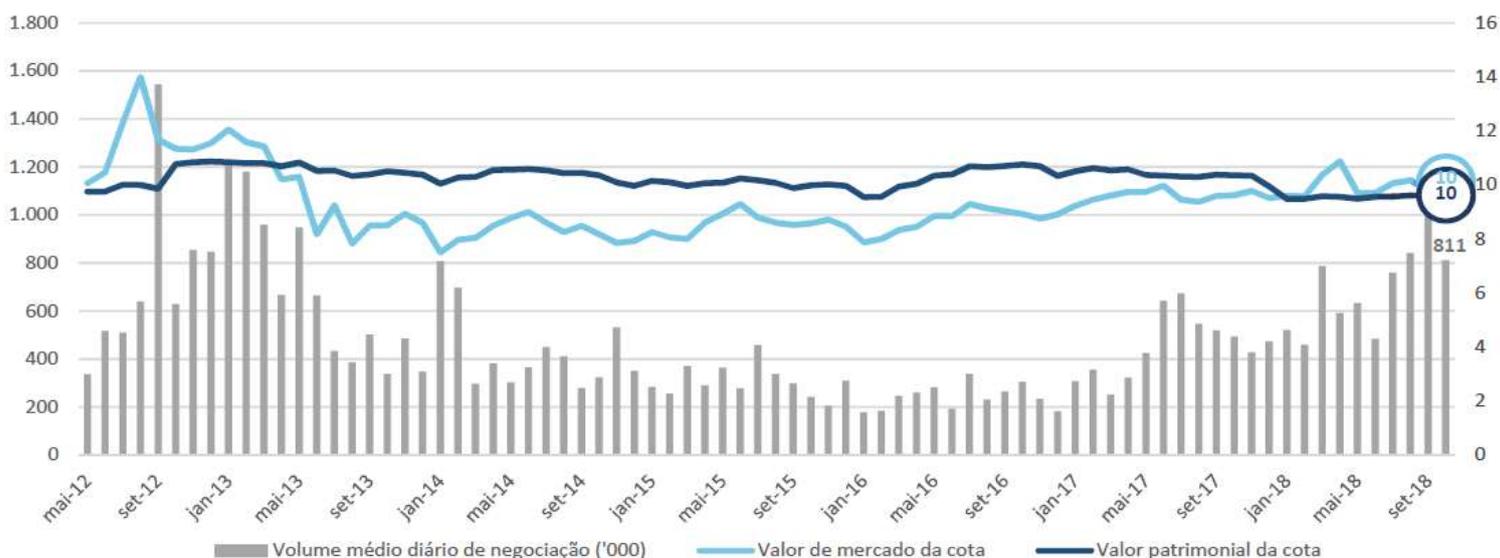
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.
Fonte: XP Asset

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: BM&FBOVESPA

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 17.836.101 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 17,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 811 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,11 por cota.

Maxi Renda FII - MXRF11	out-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	17.836.101	145.466.256	163.478.408
Número de Negócios	1.823.467	14.632.040	16.517.462
Giro (% do total de cotas)	5,6%	46,5%	52,5%
Valor de mercado			318.291.341
Quantidade de cotas			31.482.823

Fonte: BM&FBOVESPA

Rentabilidade

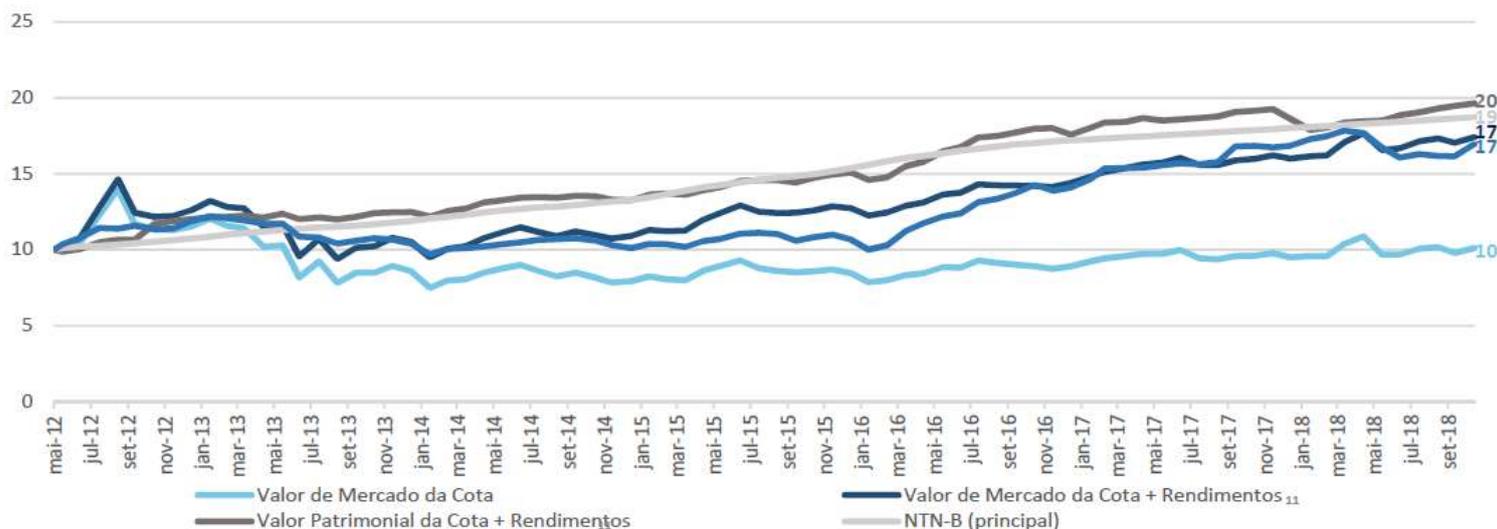
A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação 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 BM&FBOvespa (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

Maxi Renda FII - MXRF11	out-18 ⁴	2018 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido	303.012.706	300.916.434	304.004.988
Valor Patrimonial da Cota	9,62	9,56	9,66
Valor Mercado da Cota	10,11	10,00	9,94
Ganho de capital bruto	3,91%	6,87%	5,75%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	10,32%	17,22%	14,30%
Retorno Total Bruto	4,50%	14,00%	14,02%
NTN-B (principal) ⁸	0,94%	7,81%	9,26%
IFIX	5,01%	0,72%	0,72%
Diferença vs NTN-B (princ.)	3,56%	6,19%	4,76%
Diferença vs IFIX	-0,51%	13,28%	13,31%

(4) Valor de fechamento. (5) e (6) Média do período. (7) Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "out-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 31 de outubro de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2018. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2022. Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset

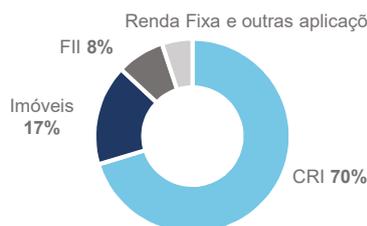
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



(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 / BM&FBOVESPA / XP Asset

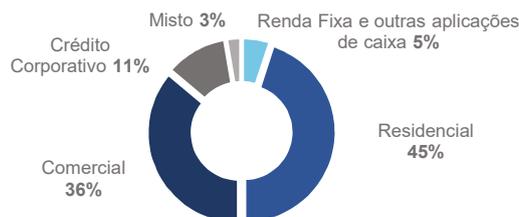
Portfólio

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



Fonte: XP Asset

Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

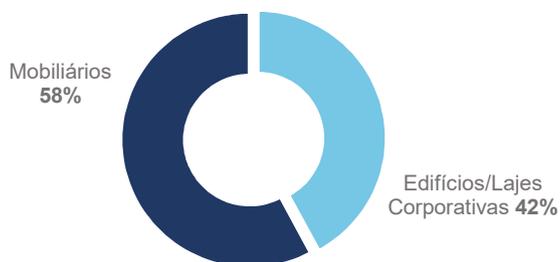


Fonte: XP Asset

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

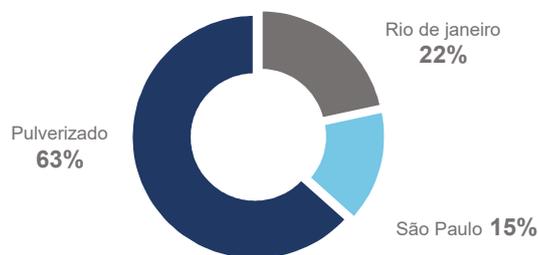
No mês de outubro houve uma valorização do mercado de FIIs, com o IFIX registrando um ganho de 5% no mês. Assim, a equipe de gestão seguiu a estratégia de reduzir a posição de alguns papéis presentes na carteira, reduzindo a perda de capital para R\$ 177,5 mil em comparação com o preço médio. Por outro lado, o MAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos em linha com o projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 1% do principal, perfazendo o montante de R\$ 138.469,41 e distribuiu R\$ 148.822,25 de rendimentos. Reforçamos que na visão da gestora essa operação se assemelha à estratégia de CRIs “High-Grade”, apesar de ser um FII. O objeto do Fundo 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)



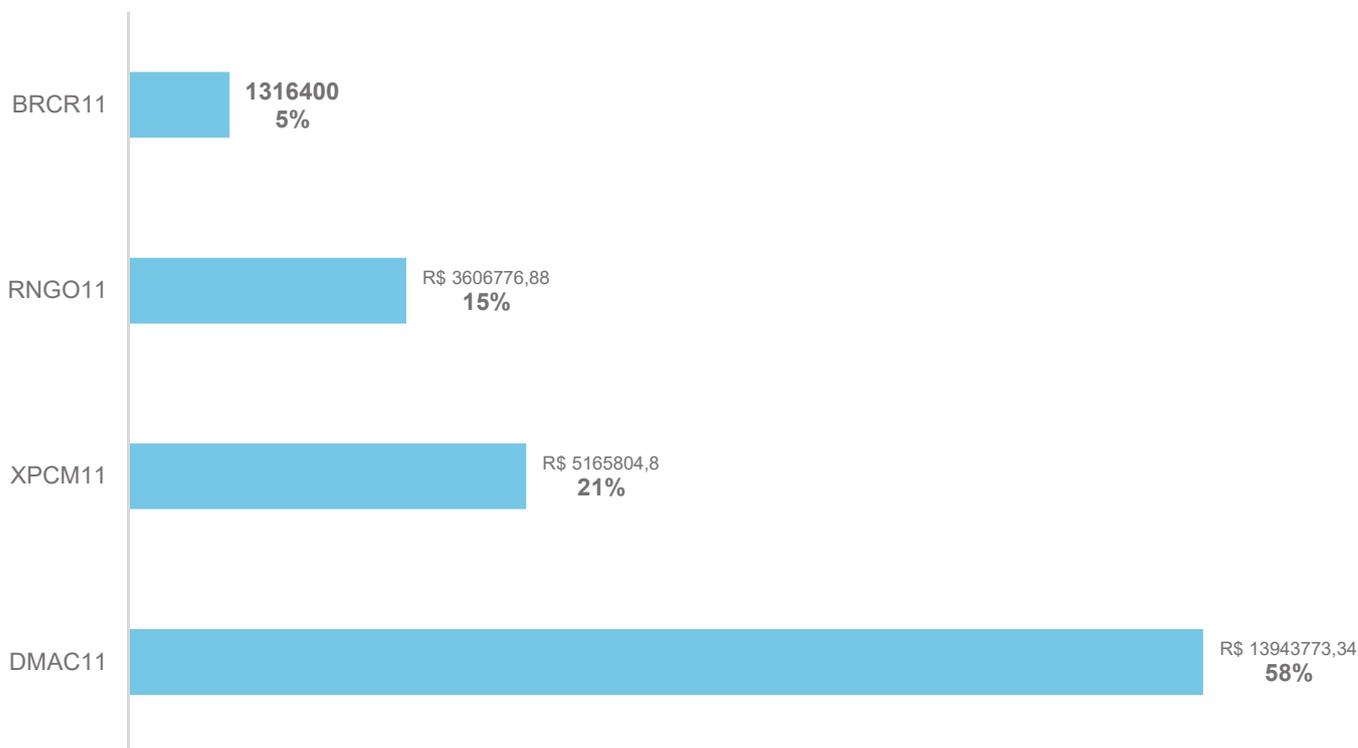
Fonte: XP Asset

Localização dos ativos (% dos FIIs)



Fonte: XP Asset

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XP Asset

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de outubro houve a venda de 4.000 quantidades do CRI (VBI-Vale) à em taxas abaixo das taxas adquiridas, gerando um ganho de capital de R\$ 300.000,00 e entrada de caixa total de R\$ 4.8 milhões que será reinvestido em breve em CRI's que foram prospectados pelo time de gestão.

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.

(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 outubro não houve evolução relevante na comercialização do edifício.

(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 outubro não houve evolução relevante do processo, apesar de o escritório contratado ter requerido ao juiz medidas mais agressivas contra o devedor. Com relação aos mutuários do Felicitá, algumas negociações de quitação de saldo avançaram, porém sem um horizonte definido para a repactuação dos respectivos saldos devedores.

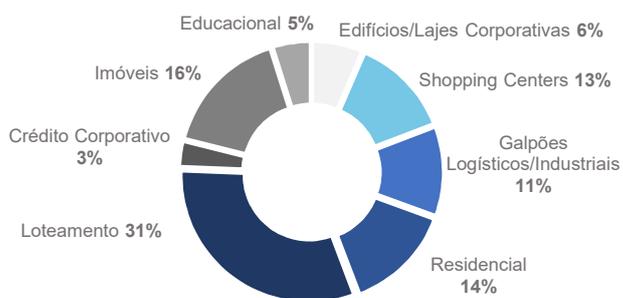
(c) CRI Torp (12H0000804): No dia 08 de novembro de 2017, a XP Asset, na qualidade de Gestor do Maxi Renda, deliberou pelo vencimento antecipado da operação. Desde esta data, o Assessor Legal contratado tem atuado de modo a defender os interesses do fundo perante o CRI e o Devedor. No mês de outubro iniciaram as discussões a respeito da minuta do acordo entre as partes. Ainda, foi realizada uma reunião presencial com a Construtora São José, que nos passou um cronograma tentativo de aprovação do projeto no início de 2019 e lançamento no final do primeiro semestre de 2019.

(d) CRI Esser (14K0050601): No mês de outubro houve o segundo leilão do imóvel localizado na rua Asdrúbal do Nascimento. O mesmo não teve lances. Com isso, três dos cinco imóveis tiveram seus processos de excussão concluídos. Uma vez que não houve arrematantes nos leilões, a XP Asset já iniciou o relacionamento com possíveis compradores dos imóveis. No curto prazo será convocada uma assembleia entre os investidores dos CRI a fim de discutir as propostas recebidas e deliberar pela escolha de uma que atenda os interesses dos investidores. Neste mês também foi recebida pela Cia. Securitizadora uma proposta encaminhada pela Comissão de Representantes do Condomínio Charme da Vila, que configura como uma das cinco garantias do papel, para a liberação da Alienação Fiduciária que os investidores dos CRI possuem sobre o imóvel localizado na rua Fabiano Alves. Tal proposta também será apreciada em assembleia. Por fim, a XP Asset, 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 outubro 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.

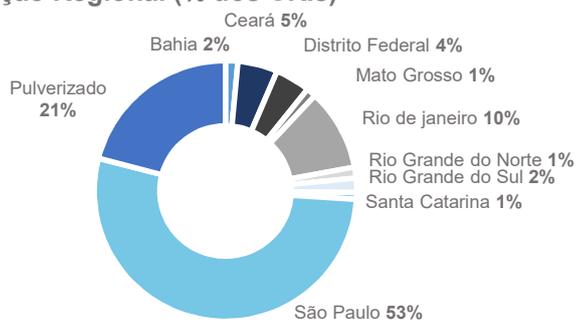
(f) CRI Nex (15H0698161): No mês de outubro as negociações à respeito do reforço de garantias continuaram. Todavia, ainda não houve um consenso entre os investidores e o Devedor. No mês de novembro será realizada uma nova assembleia para endereçar a renegociação.

Lastro (% dos CRIs)



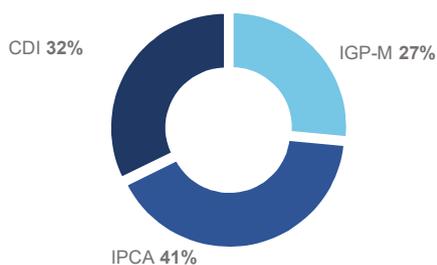
Fonte: XP Asset

Distribuição Regional (% dos CRIs)



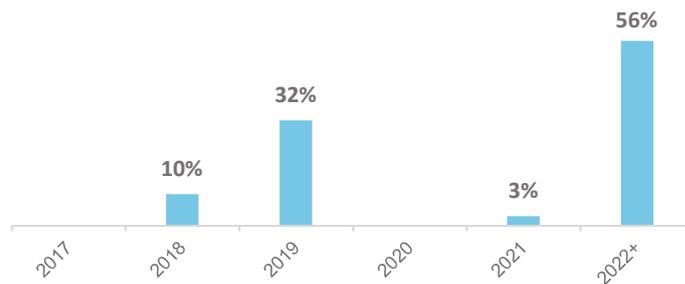
Fonte: XP Asset

Indexador (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset

Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset

Composição da carteira¹²

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	Exposi- ção	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodi- cidade
16B0764930	RB Capital	Rede D'or	1ª	122	576	572.664	48	0,3%	30/08/2018	07/05/2026	CDI	8%	Mensal
18D0698877	Nova Sec.	Rodobens	1ª	27	1.315	12.441.386	54	5,8%	26/04/2018	17/04/2028	CDI	2%	Diária
17H0164854	RB Capital	Rede D'or	1ª	165	4.000	4.058.017	57	1,9%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA	6%	Anual
17L0956424	Habitasec	Iguatemi	1ª	101	8.500	8.576.816	99	4,0%	07/03/2018	21/12/2032	CDI	1%	Mensal
17K0161325	Vert	Ribeira	1ª	2	15.000	14.953.343	59	7,0%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA	8%	Mensal
17I0181659	Ápice	Pirelli	1ª	106	15.000	15.164.273	92	7,1%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA	7%	Mensal
17G0788003	Ápice	Tecnisa	1ª	95	8.615	8.647.720	18	4,0%	21/07/2017	16/07/2021	CDI	140%	Trimestral
13F0062455	RB Capital	Volkswagen	1ª	89	10	3.707.838	66	1,7%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA	6%	Mensal
15H0698669	Habitasec	BRDU	1ª	58	10	2.523.557	42	1,2%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA	12%	Mensal
14C0067901	RB Capital	BR Malls	1ª	98	2	727.895	50	0,3%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA	7%	Mensal
13K0111771	RB Capital	Lojas Renner	1ª	95	4	1.738.040	72	0,8%	21/10/2016	15/10/2029	IPCA	8%	Mensal
13E0042787	Isec	Ecomax	1ª	3	49	2.691.072	3	1,3%	24/05/2013	07/06/2019	IGP-M	9%	Mensal
13A0003720	Isec	BIB	1ª	1	10	172.190	1	0,1%	07/01/2013	07/01/2019	IGP-M	12%	Mensal
12E0035783	Gaia	GSP	5ª	29	31	4.455.927	18	2,1%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA	10%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	5ª	21	9	907.174	14	0,4%	23/11/2012	20/08/2021	IGP-M	10%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5ª	18	10	549.528	19	0,3%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA	11%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5ª	17	10	985.113	18	0,5%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA	11%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5ª	16	10	818.334	18	0,4%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA	11%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5ª	15	10	493.279	17	0,2%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA	11%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5ª	14	10	1.048.662	19	0,5%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA	11%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5ª	13	10	985.486	19	0,5%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA	11%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4ª	30	11	1.139.138	17	0,5%	12/09/2016	11/10/2021	IGP-M	12%	Mensal
11F0039677	Brazilian Sec.	Pulverizado	1ª	242	833	6.592	48	0,0%	23/01/2013	13/04/2031	PRÉ	12%	Mensal
11F0031266	Gaia	GSP	5ª	4	5	302.744	1	0,1%	06/09/2016	15/02/2019	IPCA	10%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1ª	1	1	308.403	49	0,1%	17/05/2017	01/06/2023	CDI	107%	Bullet
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1ª	1	15	5.210.034	64	2,4%	17/03/2017	15/09/2028	IGP-M	7%	Mensal
15F1090290	RB Capital	Natura	1ª	121	4.141	5.423.522	106	2,5%	09/03/2017	05/02/2031	IPCA	7%	Anual
15F0544486	RB Capital	Natura	1ª	120	3	1.163.988	111	0,5%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA	7%	Anual
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1ª	130ª	2.006	1.710.547	37	0,8%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA	7%	Mensal
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1ª	82	13.700	10.966.393	8	5,1%	29/12/2016	30/12/2019	CDI	1%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1ª	379	5.750	5.799.538	8	2,7%	29/12/2016	17/12/2019	CDI	1%	Trimestral
16I0965158	RB Capital	Aliansce	1ª	128	8.969	8.880.197	33	4,2%	19/07/2017	02/10/2024	CDI	100%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1ª	73	5.135	5.543.450	68	2,6%	21/12/2016	23/05/2029	IGP-M	6%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1ª	63	2.000	2.006.948	24	0,9%	21/12/2016	21/06/2019	CDI	2%	Mensal
15H0698161	SCCI	NEX	1ª	16	7	3.878.920	7	1,8%	09/09/2015	05/09/2019	CDI	5%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1ª	319	16	16.110.747	40	7,5%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA	9%	Mensal
13B0036124	Habitasec	Campos Belos	1ª	21	39	3.264.912	11	1,5%	19/03/2013	15/05/2021	IGP-M	10%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2ª	1	110	17.563.903	23	8,2%	15/02/2013	07/02/2023	IGP-M	10%	Mensal
12E0031990	Habitasec	Aloes	1ª	9	27	7.374.637	22	3,4%	31/05/2017	28/05/2022	IGP-M	12%	Mensal
18H0864201	RB Capital	Anhanguera	1ª	186	5.000	5.127.578	57	2,4%	03/10/2018	15/09/2028	IGP-M	7%	Mensal
11L0005713	Habitasec	Urbplan	2ª	4	54	1	0	0,0%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA	15%	Mensal
14B0058368	Polo	Harte	1ª	20	29	9.987.507	0	4,7%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA	12%	Mensal
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2ª	269	10	1.007.775	0	0,5%	16/01/2013	17/12/2017	IPCA	16%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3ª	3	45	7.041.727	0	3,3%	27/11/2014	05/11/2019	CDI	3%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2ª	188	17	929.457	0	0,4%	16/01/2013	28/12/2019	IGP-M	11%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	5ª	33	7	6.843.838	0	3,2%	06/08/2011	20/11/2019	IGP-M	12%	Anual

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

Ativos Imobiliários

As SPEs distribuíram dividendos dentro do projetado pela equipe de gestão embora esteja abaixo da média dos últimos meses. Os projetos Vila Prudente, Vila Matilde e Cambuí distribuíram os montantes de R\$ 20 mil, R\$ 52,5 mil e R\$ 10,4 mil, respectivamente. A distribuição de rendimentos do Jardim América 1 e 2 dependem da quitação integral do financiamento à produção. A velocidade de vendas do projeto Jardins 1 está dentro da expectativa do cronograma tendo em vista que é destinado ao público alta renda. Após o vencimento da operação CRI Harte e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos.

O detalhamento sobre os investimentos foi elencado abaixo e é referente ao mês de outubro de 2018

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial	
Equity¹³	
Valor Geral de Vendas ¹⁴	118.000.000
Status	Concluída
Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
1%	set/13
Participação no Projeto	Data de entrega ¹⁵
88%	set/16
Capital Comprometido ¹⁶	Obras (%)
18.029.508	100%
Capital Desembolsado ¹⁷	Vendas (%)
18.029.508	91%

(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) Datas futuras são consideradas datas previstas. (16) O valor consubstancia o Jardim América 1 e Jardim América 2. (17) Idem. Fonte: Incorporador.

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo	
Equity	
Valor Geral de Vendas	118.000.000
Status	Concluída
Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
1%	nov/13
Participação no Projeto	Data de entrega
88%	jun/17
Capital Comprometido	Obras (%)
18.029.508	100%
Capital Desembolsado	Vendas (%)
18.029.508	52%

Fonte: Incorporador.

São Paulo, SP / Vila Olímpia 1



Residencial	
Permuta Imobiliária¹⁸	
Valor Geral de Vendas	40.600.000
Status	Em construção
Data de lançamento	jul/17
Data Início da Obra	ago/17
Data de entrega	jun/19
Obras (%)	36%
Vendas (%)	51%

Participação no FII (% PL)	2%
Participação no Projeto	20%
Capital Comprometido	5.000.000
Capital Desembolsado	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



Residencial	
Permuta Imobiliária	
Valor Geral de Vendas	118.300.000
Status	Em construção
Data de lançamento	out/16
Data Início da Obra	jul/17
Data de entrega	nov/19
Obras (%)	53%
Vendas (%)	98%

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
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Vendas
78.500.000
Status
Em construção
Data de lançamento
set/17
Data Início da Obra
jun/18
Data de entrega
jun/20
Obras (%)
9%
Vendas (%)
78%

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
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Vendas
47.023.000
Status
Laçado
Data de lançamento
mai/18
Data Início da Obra
dez/18
Data de entrega
nov/20
Obras (%)
0%
Vendas (%)
9%

Participação no FII (% PL)
2%
Participação no Projeto
16%
Capital Comprometido
4.750.000
Capital Desembolsado
3.410.196

Fonte: Incorporador.

Campinas, SP / **Cambuí 1**



Residencial
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Vendas
32.624.000
Status
Em construção
Data de lançamento
out/16
Data Início da Obra
nov/17
Data de entrega
jan/20
Obras (%)
14%
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
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Vendas
77.192.120
Status
Laçado
Data de lançamento
mai/18
Data Início da Obra
mai/19
Data de entrega
mai/21
Obras (%)
0%
Vendas (%)
92%

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

Fonte: Incorporador.

São Paulo, SP / **Paraíso 1**



Residencial
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Vendas
70.327.348
Status
Laçado
Data de lançamento
dez/17
Data Início da Obra
nov/18
Data de entrega
set/20
Obras (%)
0%
Vendas (%)
83%

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

Fonte: Incorporador.

Santos, SP / **Oceanic**¹⁹



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte
Valor contábil
9.987.507
Status
Disponível para venda

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

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
OUVIDORIA XP CCTVM Ltda: 0800-722-3710

