

Maxi Renda FII

Janeiro de 2019



asset
management

MXRF11



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:

BTG Pactual Serviços Financeiros

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 janeiro, os rendimentos apurados segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,0639 por cota, totalizando R\$ 2,01 milhões. As operações de permuta distribuíram no mês R\$ 1,1 milhões de dividendos e 700 mil de redução de capital, acima da média dos últimos meses. O book de CRI rendeu abaixo da média últimos meses, tal baixa é atribuída a deflação registrada no IGP-M nos meses de novembro e dezembro e o IPCA de novembro, fazendo com que a correção fosse negativa para o período. O book de Fundos imobiliários foi marcado pela venda total da posição de XPCM11 reduzindo a perda de capital em 82 mil. Adicionalmente a operação de MAC FII continuou com a boa performance, sendo distribuídos R\$ 116.947,75 a título de rendimentos e R\$ 763.231,72 à título de amortização. As despesas operacionais ficaram acima da média dos últimos meses devido a custos relacionado a laudo de avaliação dos empreendimentos e despesa com auditoria de encerramento de exercício.

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.

Também gostaríamos de informar que o site do Fundo já está no ar. Neste site é possível criar um cadastro para receber todas as informações públicas do fundo. O endereço do site consta no rodapé do presente relatório. Por fim, a partir de fevereiro a XPI vai começar a atuar como formador de mercado conforme aprovado na assembleia de 30 de novembro, sem custo adicional para o Fundo.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,06 por cota comunicada no último dia útil do mês de janeiro será realizada em 14/02/19 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/19.

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	Jan-19	2019	12 meses
Receitas¹	2.499.721	2.499.721	30.452.554
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	1.110.892	1.110.892	6.749.057
Receitas FII	70.293	70.293	1.299.931
Receitas CRI	1.270.406	1.270.406	21.834.715
Receita LCI e Renda Fixa	48.130	48.130	568.851
Despesas²	-489.042	-489.042	-4.217.042
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-489.042	-489.042	-4.217.042
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	2.010.679	2.010.679	26.235.512
Rendimento distribuído	1.888.969	1.888.969	26.130.743
Distribuição média por cota	0,06	0,06	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 e Renda Fixa: 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.

Fonte: XP Asset Management

Maxi Renda FII

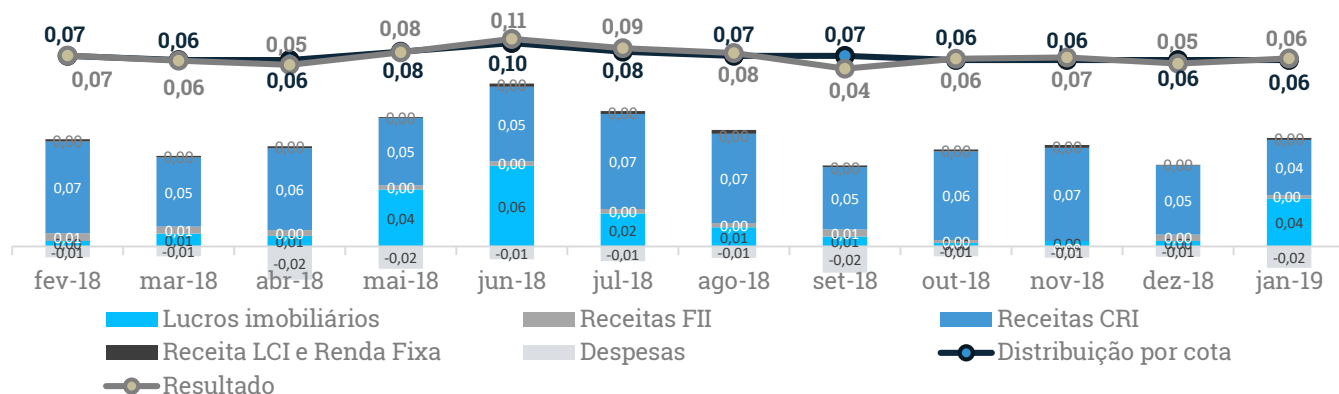
Janeiro de 2019



asset
management

MXRF11

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

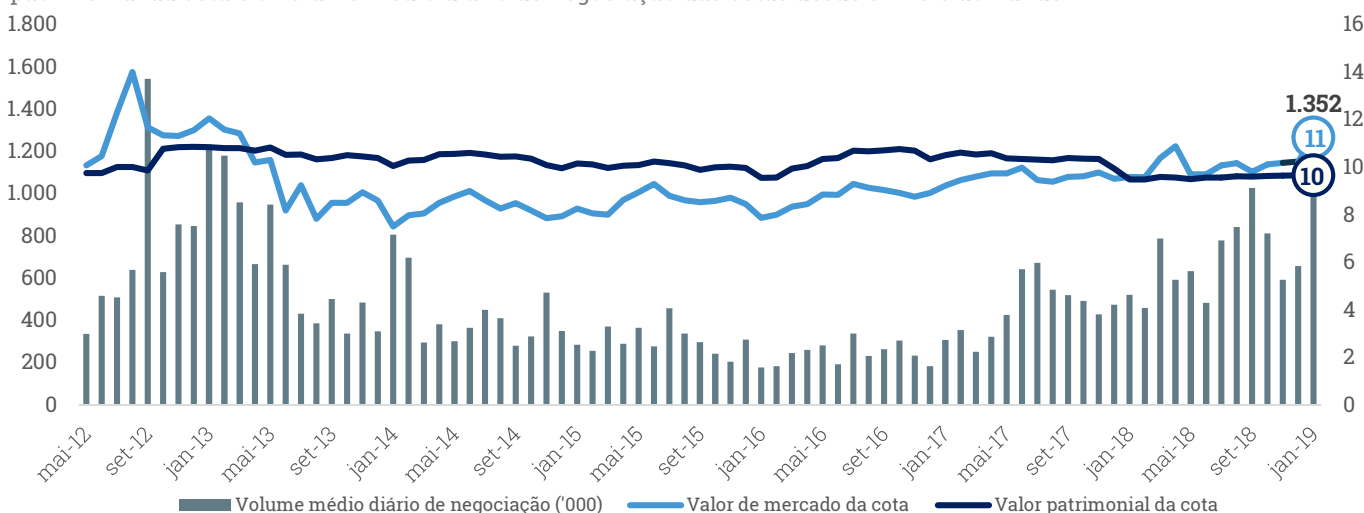


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 2.686.653 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 29,7 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1.352 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 11,25 por cota.

Maxi Renda FII	Jan-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	29.737.617	29.737.617	189.131.497
Número de Negócios	2.686.653	2.686.653	18.648.040
Giro (% do total de cotas)	8,5%	8,5%	59,5%
Valor de mercado	R\$ 354.181.759		
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.

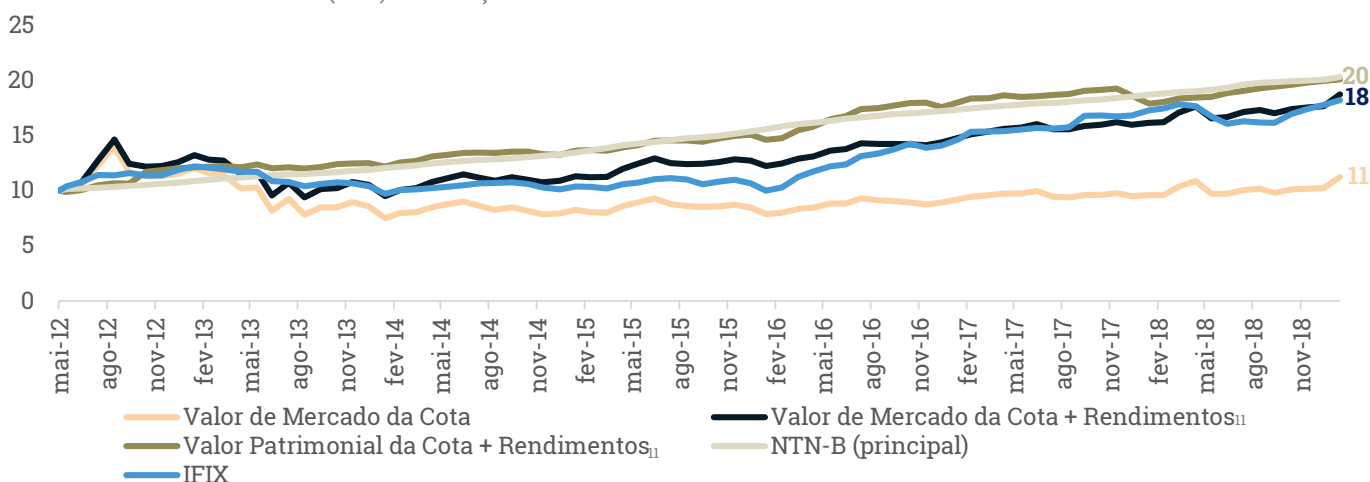
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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	Jan-19 ⁴	2019 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido Mercado	354.181.759	349.301.921	317.746.058
Valor Patrimonial da Cota	9,65	9,65	9,62
Valor Mercado da Cota	11,25	11,25	10,09
Ganho de capital bruto	9,86%	9,86%	18,05%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	11,46% *	193,73%	26,69%
Retorno Total Bruto	10,45%	10,45%	25,96%
NTN-B (principal) ⁸	1,13%	1,13%	8,29%
IFIX	2,47%	2,47%	5,47%
Diferença vs NTN (princ.)	9,32%	9,32%	17,67%
Diferença vs IFIX	7,98%	7,98%	20,49%

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-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 31 de janeiro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2019. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2022.

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

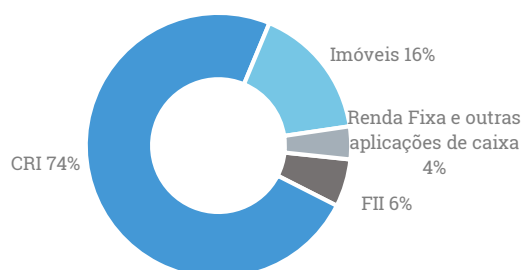
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



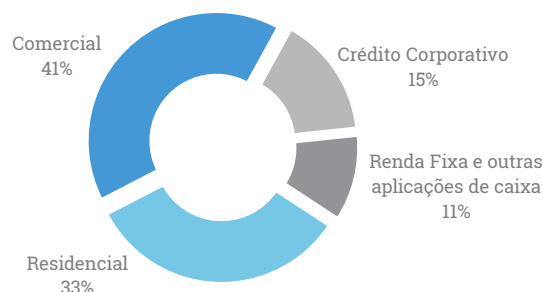
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente 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 / B3 / XP Asset Management

Portfólio

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

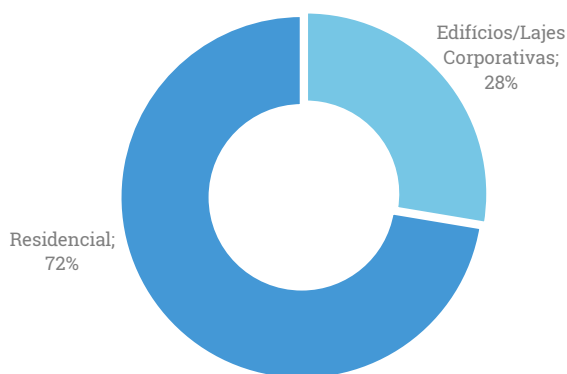


Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

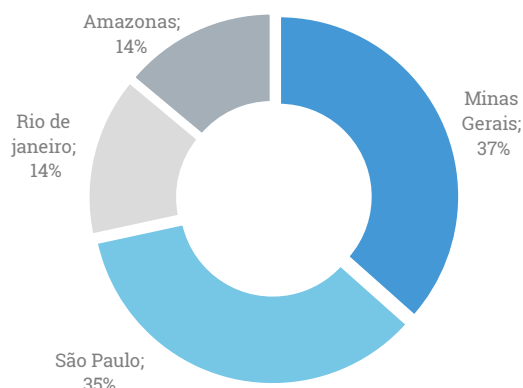
1) No mês de janeiro o mercado de FIIs continuou em alta, com o IFIX registrando um ganho de 2,47% no mês. Assim, a equipe de gestão seguiu a estratégia de reduzir a posição de alguns papéis, zerando a posição em XPCM11, assim reduzindo a perda de capital para R\$ 82,4 mil em comparação com o preço médio. Por outro lado, o MAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos em linha com o projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 5,09% do principal, perfazendo o montante de R\$ 763.231,72 e distribuiu R\$ 116.947,75 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

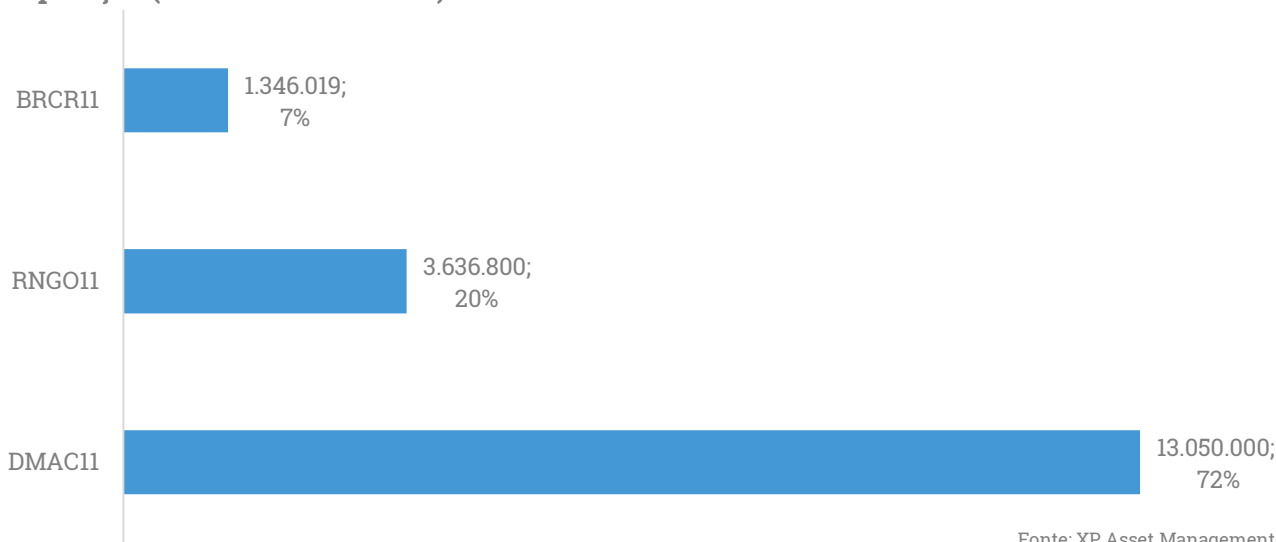
Segmento de atuação (% dos FIIs)



Localização dos ativos (% dos FIIs)



Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XP Asset Management

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de janeiro foram adquiridos mais 4 quantidades do CRI 13D0458950 (Natura), 1.000 quantidades do CRI 17C0000201 (Aliansce) e 2.880 quantidades do CRI 17L0956424 (JCC Iguatemi) que representam R\$ 1,31 milhões, R\$ 1 milhão e R\$ 3,029 milhões respectivamente.

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 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 janeiro 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.

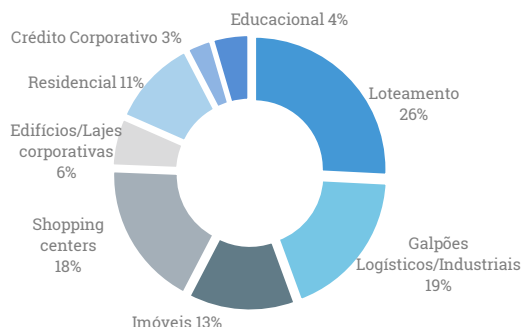
(c) CRI Torp (12H0000804): No dia 08 de novembro de 2017, a XP Asset, na qualidade de Gestor do Maxi Renda, deliberou pelo vencimento antecipado da operação. Desde esta data, o Assessor Legal contratado tem atuado de modo a defender os interesses do fundo perante o CRI e o Devedor. No mês de janeiro 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 deve ser concluída no início de fevereiro. 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 segue trabalhando em outras frentes com o objetivo de obter a retomada do crédito.

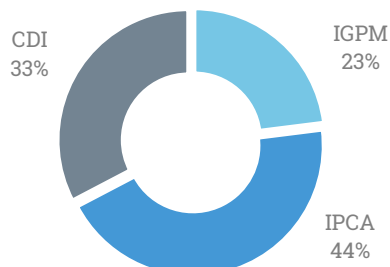
(e) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): No dia 16 de abril a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no dia 25 de abril pelo juiz da 1ª Vara de Falências de São Paulo. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. 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. Como fato subsequente à data do presente relatório, vale atualizar e ressaltar que a devedora pagou às PMT no início de fevereiro de 2019 as PMTs dos meses referentes à competência de Jan/19 e Dez/18.

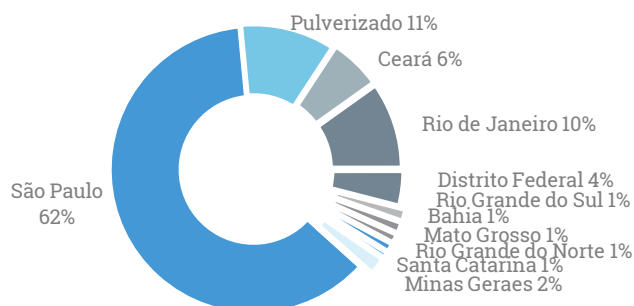
Lastro (% dos CRIs)



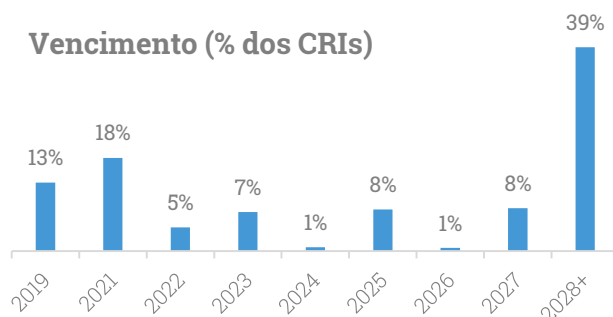
Indexadores (% dos CRIs)



Distribuição Regional (% dos CRIs)



Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

Composição da Carteira¹²

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	16.837.744	22	7,36%	15/02/2013	07/02/2023	IGPM+	9,50%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1	319	16	15.792.845	39	6,90%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA+	9,25%	Mensal
18K0576117.	BRC	Whirlpool	2	6	15000	15.099.355	72	6,60%	09/03/2017	20/02/2030	IPCA+	5,14%	Mensal
17K0161325	Vert	Ribeira-JSL	2	1	15000	14.889.810	58	6,51%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA+	8,06%	Mensal
18D0698877	Nova Sec.	Rodobens	1	27	1315	12.312.153	52	5,38%	26/04/2018	17/04/2028	CDI+	2,00%	Mensal
17L0956424	Habitasec	Iguatemi	1	101	10880	11.606.232	97	5,07%	07/03/2018	21/12/2032	CDI+	1,30%	Mensal
17I0181659	Ápice	Pirelli	1	106	10250	10.799.225	90	4,72%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA+	6,59%	Mensal
14B0058368	Polo	Harte	1	20	29	9.987.507	0	4,37%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA+	12,00%	Mensal
16E0708207	RB Capital	BR Malls	1	140	10000	9.960.931	15	4,35%	27/11/2018	26/05/2021	CDI+	0,10%	Bullet
16I0965158	RB Capital	Aliansce	1	128	8969	8.926.953	31	3,90%	19/07/2017	30/09/2021	CDI	100,00%	Mensal
17G0788003	Ápice	Tecnisa	1	95	8615	8.764.732	16	3,83%	21/07/2017	16/07/2021	CDI	140,00%	Trimestral
12E0031990	Habitasec	Aloes	1	9	27	7.217.194	21	3,15%	31/05/2017	28/05/2022	IGPM+	12,04%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3	3	45	7.041.727	0	3,08%	27/11/2014	05/11/2019	CDI+	3,00%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	0	0	7	6.843.838	0	2,99%	06/08/2011	20/11/2019	IGPM+	11,50%	Anual
15F1090290	RB Capital	Natura	1	121	4141	5.506.676	104	2,41%	09/03/2017	05/02/2031	IPCA+	6,54%	Anual
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1	82	13700	5.480.000	6	2,40%	29/12/2016	30/12/2019	CDI+	1,15%	Mensal
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1	1	15	5.220.709	63	2,28%	17/03/2017	15/09/2028	IGPM+	7,15%	Mensal
18H0864201	RB Capital	Anhanguera	1	186	5000	5.171.962	62	2,26%	03/10/2018	15/09/2028	IGPM+	6,69%	Mensal
12E0035783	Gaia	GSP	5	29	31	4.252.843	17	1,86%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA+	10,00%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1	379	6250	4.175.569	6	1,83%	29/12/2016	17/12/2019	CDI+	0,70%	Trimestral
17H0164854	RB Capital	Rede D'or	1	165	4000	4.014.926	56	1,76%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA+	6,35%	Anual
13F0062455	RB Capital	Volkswagen	1	89	10	3.685.579	65	1,61%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA+	6,17%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1	73	3135	3.306.961	67	1,45%	21/12/2016	23/05/2029	IGPM+	5,79%	Mensal
13D0458950	BRC	Natura	2	2	10	3.278.672	63	1,43%	27/12/2018	22/11/2028	IPCA+	5,10%	Mensal
15H0698161	SCCI	NEX	1	16	7	3.172.271	7	1,39%	09/09/2015	05/09/2019	CDI+	5,00%	Mensal
13B0036124	Habitasec	C. Belos	1	21	39	2.946.752	10	1,29%	19/03/2013	15/05/2021	IGPM+	10,30%	Mensal
15H0698669	Habitasec	BRDU	1	58	10	2.470.992	41	1,08%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA+	11,50%	Mensal
13E0042787	Isec	Ecomax	1	3	49	2.172.900	2	0,95%	24/05/2013	07/06/2019	IGPM+	9,20%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1	63	2000	2.006.334	22	0,88%	21/12/2016	21/06/2021	CDI+	1,60%	Mensal
13K0111771	RB Capital	Renner	1	95	4	1.718.236	70	0,75%	21/10/2016	15/10/2029	IPCA+	7,73%	Mensal
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1	130	2006	1.702.447	36	0,74%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA+	6,57%	Mensal
15F0544486	RB Capital	Natura	1	120	3	1.174.231	112	0,51%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA+	6,51%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1.007.775	0	0,44%	16/01/2013	17/12/2017	IPCA+	16,00%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4	30	11	997.608	16	0,44%	12/09/2016	11/10/2021	IGPM+	11,50%	Mensal
17C0000201	RB Capital	Aliansce	27	145	1000	997.223	36	0,44%	11/01/2012	01/06/2022	CDI	99,00%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5	14	10	989.267	18	0,43%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5	13	10	936.456	17	0,41%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	929.457	0	0,41%	16/01/2013	28/12/2019	IGPM+	11,00%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5	17	10	918.918	17	0,40%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	1	21	9	830.801	14	0,36%	23/11/2012	20/08/2021	IGPM+	9,50%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5	16	10	762.585	17	0,33%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
14C0067901	RB Capital	BR Malls	1	98	2	722.153	49	0,32%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA+	6,71%	Mensal
16B0764930	RB Capital	Rede D'or	1	122	576	566.967	46	0,25%	30/08/2018	07/05/2026	IPCA+	8,28%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5	18	10	508.166	18	0,22%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5	15	10	462.708	16	0,20%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	301.346	47	0,13%	17/05/2017	01/06/2023	CDI	107,00%	Bullet
13A0003720	Isec	BIB	1	1	10	162.314	0	0,07%	07/01/2013	07/01/2019	IGPM+	11,50%	Mensal
11F0031266	Gaia	GSP	5	4	5	122.716	0	0,05%	06/09/2016	15/02/2019	IPCA+	10,00%	Mensal
11L0005713	Habitasec	Urbplan	2	4	27	1	0	0,00%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA+	15,00%	Mensal

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

Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/maxirenda

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Maxi Renda | Janeiro 2019 | 6

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.

Os projetos Vila Matilde, Cambuí e Vila Prudente distribuíram os montantes de R\$ 507,5 mil, R\$ 54 mil e 549,3 mil respectivamente a título de distribuição de dividendos, e o projeto Vila Mariana, distribuiu R\$ 700 mil à título de redução de capital. 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:

Fluxo Recebimento Permutas

Período	Investimento R\$	Dividendos R\$	Redução Capital R\$	Red Cap. Acum. R\$	Div. + Red Cap. R\$	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
jan/19	0	1.110.892	700.000	700.000	1.810.892	0,035
Fluxo Projetado	0	17.798.663	41.299.684	41.299.684	59.098.347	0,565

Período	Investimento R\$	Dividendos R\$	Redução Capital R\$	Div. + Red Cap. R\$	Dividendos por cota
Realizado	-41.999.680	9.400.104	700.000	10.100.104	0,299
Fluxo Projetado	0	17.798.663	41.299.684	59.098.347	0,565
Fluxo Total	-41.999.680	27.198.767	41.999.684	69.198.451	0,864

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

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

Maxi Renda FII

Janeiro de 2019



asset
management

MXRF11

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 (%) 51%
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
Permuta Imobiliária
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 (%) 69%
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
Permuta Imobiliária
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 (%) 16%
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
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Venda 47.023.000
Status Lançado
Data de lançamento mai/18
Data Início da Obra ai/19
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
Permuta Imobiliária
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 (%) 17%
Vendas (%) 50%

Participação no FII (% PL) 1%
Participação no Projeto 10%
Capital Comprometido 1.750.000
Capital Desembolsado 1.750.000

Fonte: Incorporador.

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial
Permuta Imobiliária
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 (%) 1%
Vendas (%) 95%

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

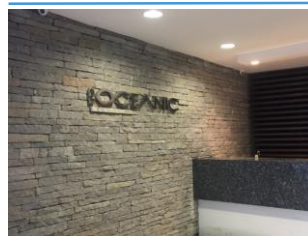


Residencial
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Venda
70.327.348
Status
Lançado
Data de lançamento
dez/17
Data Início da Obra
mai/19
Data de entrega
set/20
Obras (%)
0%
Vendas (%)
86%

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

Fonte: Incorporador.

Santos, SP / 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 Venda ¹⁶
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega ¹⁷
set/16
Obras (%)
100%
Vendas (%)
91%

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

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

Fonte: Incorporador.

Maxi Renda FII

Janeiro de 2019

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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



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