Maxi Renda - FII

1º Trimestre de 2019

asset management

Carta do Gestor e Destaques do Trimestre

Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2019

- O 1º trimestre de 2019 trouxe um misto de boas notícias com notícias menos animadoras no Brasil, principalmente relacionadas à dificuldade de se evoluir com a Reforma da Previdência no prazo originalmente esperado pelo mercado, e com o novo governo exibindo relativa dificuldade na articulação política com o Congresso Nacional, reforma essa tão necessária para que se aumente a confiança e destrave uma quantidade esperada muito relevante de investimentos ao país. No exterior houve também muita volatilidade com eventos como o contínuo embate entre EUA e China sobre tarifas entre produtos e serviços, Brexit, dificuldades fiscais em alguns países europeus, dentre outros, parcialmente compensados pela sinalização do FOMC no trimestre de que não haverá altas adicionais de juros nos EUA neste ano, que tanto afetam os mercados emergentes. O otimismo dos consumidores, varejistas, prestadores de serviço no Brasil em geral sofreu com toda essa agitação.

- Após números expressivos de confiança verificados em dezembro/18 e janeiro/19, a partir de fevereiro estes indicadores começaram a sofrer, algo que ficou mais evidente em março. O juro básico da economia permaneceram na mínima histórica, enquanto nível de emprego e PIB ainda esboçam crescimento muito tímido.

- No setor imobiliário vimos um resultado bastante positivo no 1º trimestre deste ano, em ritmo de recuperação maior do que o da economia em geral do país. Juros e inflação baixos, demanda represada após a depressão que o país passou nos últimos anos e aumento da confiança, oferta maior de empreendimentos nesse período, fatores macroeconômicos fundamentais para este mercado, explicam essa retomada. A visão da gestora é bastante otimista de que este mercado ainda se expanda com vigor nos próximos trimestres, com a aprovação das reformas necessárias e a consequente alta mais consistente do emprego e confiança no país.

- A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito. Foi um trimestre bastante desafiador, uma vez que a originação de ativos na correta relação “risco e retorno”, dado que em nosso entendimento, o mercado esteja operando com algumas distorções geradas pelo aumento da demanda por papéis de crédito privado e a queda no volume de emissões de CRI e debentures. As emissões de dívidas tem crescido em uma velocidade menor ao dos fundos de crédito e provocam uma redução de taxa nas emissões primárias. Neste sentido, a gestora manteve sua busca ativa e diligente por papéis que se encontram em níveis e preços adequados, sejam nos mercados primário ou secundário, e foram realizadas alocações que permitiram o Fundo manter ótima rentabilidade, investindo em nomes como Natura, Iguatemi, São Carlos e Rodobens Negócios Imobiliários, aumentando dessa forma a qualidade da carteira como será visto mais adiante na seção de CRIs.

Destaques do 1º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio

Resultado: R$ 0,236/Cota (+29,5% QoQ)

Resultado Distribuído: R$ 0,20/Cota (+11,1% QoQ)

Aplicação em novos CRIs High Grade em um total de R$ 34 milhões com spread de crédito médio de 130 bps

Negociação para a venda de dois imóveis que foram fruto de excussão de garantias[1]

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	mar/19	2019	12 meses
Receitas[1]	**2.502.459**	**8.500.680**	**31.895.814**
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	637.608	2.618.890	7.831.767
Receitas FII	258.078	463.374	1.354.337
Receitas CRI	1.589.167	5.297.917	22.157.800
Receita LCI e Renda Fixa	17.606	120.500	550.911
Despesas[2]	**-242.418**	**-1.078.705**	**-4.329.587**
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-242.418	-1.078.705	-4.329.587
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	**2.260.042**	**7.421.975**	**27.566.227**
Rendimento distribuído	**2.203.798**	**6.296.565**	**26.445.571**
Distribuição média por cota	**0,070**	**0,067**	**0,070**

(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.

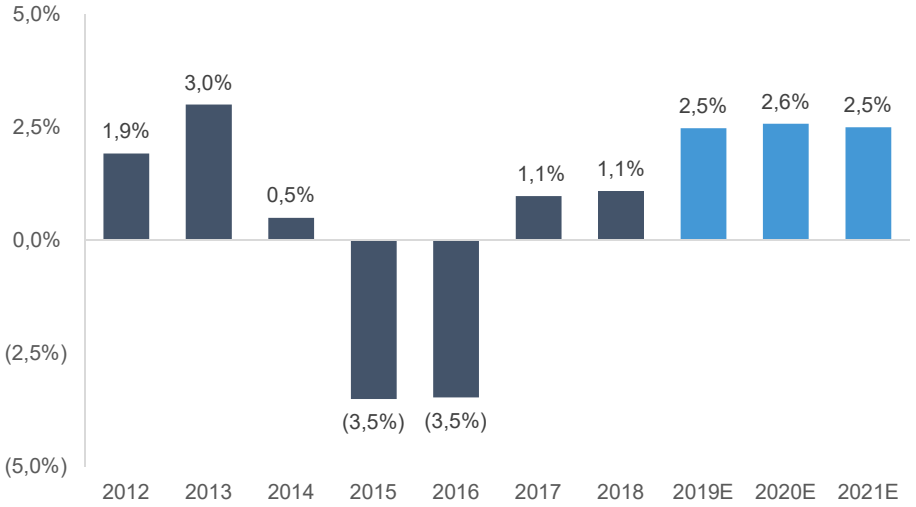
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios,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

1. Conclusão necessita da superação de condições precedentes

Cenário Macroeconômico

Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas[1]



Após 2 anos de quedas consecutivas no PIB, sinais de recuperação se tornam mais evidentes com o ponto de inflexão em 2017, corroborando a tendência positiva projetada pelo mercado e refletido nas expectativas do relatório Focus (Banco Central do Brasil)

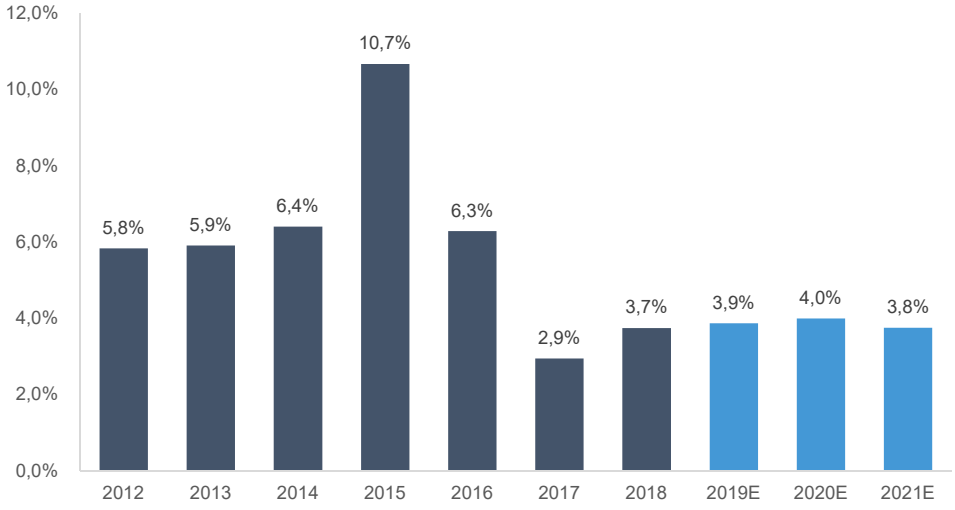
Risco Brasil – EMBI (%)

Paralelamente, é possível observar a evolução da percepção de risco Brasil através do indicador EMBI, apurado pelo Banco JP Morgan. Com a melhora das perspectivas de crescimento e do panorama macroeconômico brasileiro, de acordo com o gráfico abaixo, é possível verificar que houve uma redução significativa do risco Brasil, o que, na visão do gestor, é uma sinalização positiva aos investidores nacionais e internacionais

[1] Fonte: De 2013 a 2017, IBGE; de 2018 a 2022, Relatório Focus do Banco Central
[2] Fonte: JP Morgan

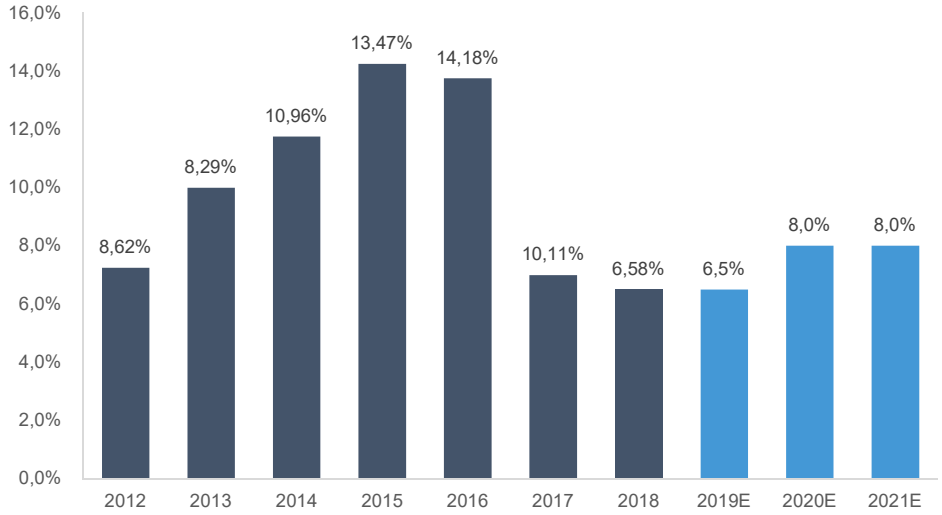
Cenário Macroeconômico

Inflação – IPCA[1]



Após atingir seu ápice em 2015, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) arrefeceu em 2017, caindo abaixo do centro da meta de inflação e corroborando as projeções do relatório de expectativas do relatório Focus (Banco Central do Brasil) para os próximos anos.

Taxa Selic[2]



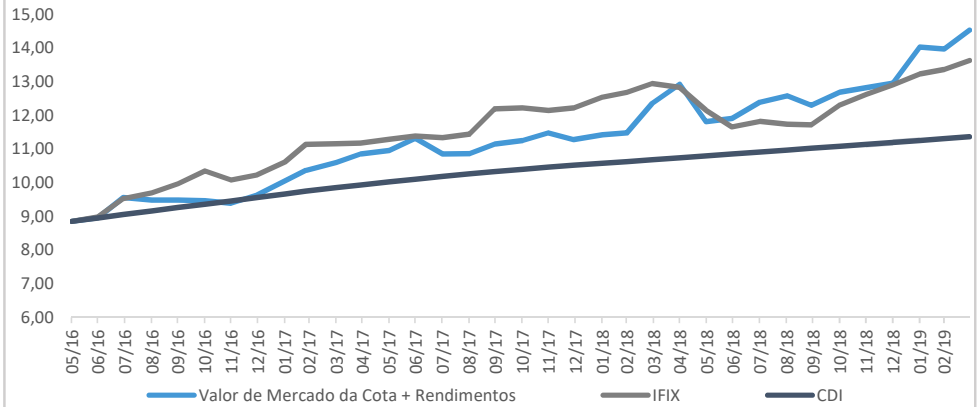
Com o cenário inflacionário e de crescimento equacionados, as projeções de taxa SELIC também apresentaram redução, resultando em uma compressão das taxas de retorno real a curto / médio prazo.

[1] Fonte: Ipeadata e Relatório Focus
[2] Fonte: Fonte: B3 – Brasil Bolsa Balcão, Taxa referencial de swaps - DI pré-fixada - 360 dias - média do período

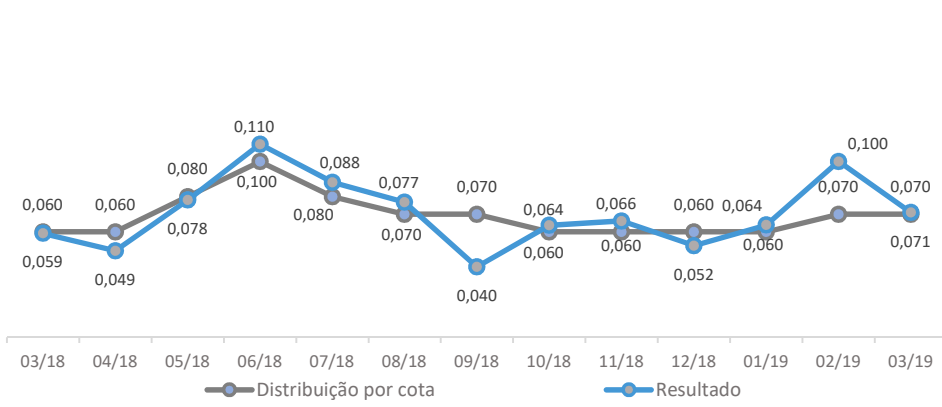
Performance do Fundo

Performance do Fundo

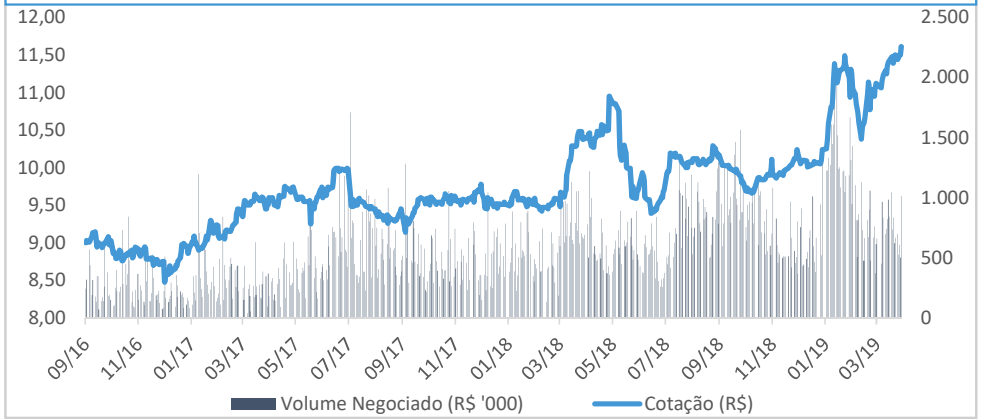
Rentabilidade vs CDI e IFIX(1)



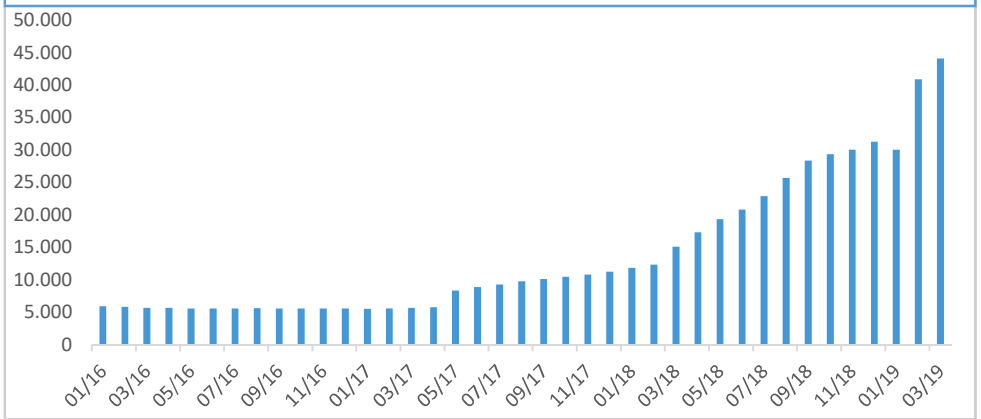
Resultado Financeiro e Distribuído (R$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Evolução Número de Cotistas



Fonte: B3

Alocação

Alocação da Carteira

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) book de CRI´s que concentra 78% do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) book de SPE´s para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração está em 15% do Fundo e, por fim, o (iii) book de Fundos Imobiliários que concentra 6%. O Fundo encontra-se com 1% do PL em caixa. Temos como *target* de alocação ter 80% do PL do Fundo Maxi Renda posicionado no book de CRI´s e 20% no book de SPE´s focado em permutas financeiras para projetos de desenvolvimento residencial localizado na grande São Paulo.

Book de SPEs Permutas

- Vila Olímpia - 13%
- Vila Matilde - 20%
- Vila Prudente - 25%
- Jardins - 14%
- Cambuí - 4%
- Vila Mariana - 10%
- Paraíso - 14%

Total do Book: R$ 45,1mm

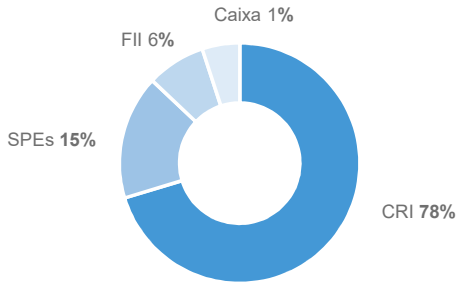
Book de Fundos Imobiliários (FoF)

- BC Fund FII (BRC11) - 8%
- Rio Negro FII (RNGO11) - 22%
- Direcional (DMAC11) - 70%

Total do Book: R$ 16,9mm

ATIVO	T	ULT	VAR	OCP	OVD	HORA
BRCR11		96,47	+0,16%	96,41	96,48	15:45
RNGO11	↓	85,45	+0,65%	85,45	85,46	15:40
XPCM11	↑	97,00	+0,73%	96,35	97,00	15:40
MXRF11	↓	11,58	+0,70%	11,58	11,59	15:45
XPLG11		101,40	-0,15%	101,40	101,73	15:45
XPML11		107,75	+0,61%	107,68	107,75	15:43
VISC11	↑	108,95	+0,69%	108,94	108,95	15:43
XPIN11	↓	119,23	+0,00%	119,10	119,89	15:45
VRTA11	↑	137,25	+0,92%	137,26	137,39	15:41
KNCR11		105,07	-0,05%	105,08	105,10	15:36
BCRI11	↑	115,34	+0,30%	115,33	115,34	15:44
RBVO11		44,19	+0,45%	44,19	44,76	15:10
FEXC11	↑	107,09	+0,08%	106,85	107,09	15:40
RNDP11		955,00	+0,52%	950,06	959,59	15:36
KNIP11		110,80	+0,04%	110,75	110,80	15:40
SRE11	↑	106,30	+1,21%	106,26	106,30	15:43

Divisão Por Estratégias



Divisão Por Estratégias

- 22 CRI´s High Yield – 34%
- 26 CRI´s High Grade – 66%
- 48 CRI´s - 100%

Total do Book: R$ 233,7mm

Book de CRI

Mercado de CRI

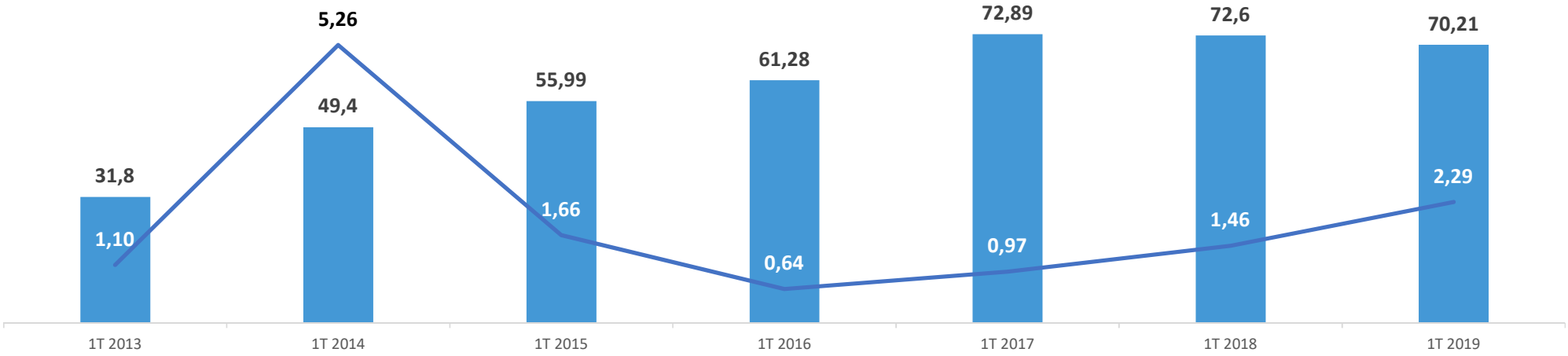
Visão Geral de Mercado

- A volta do crescimento econômico e confiança empresarial, aliada à queda dos juros, inflação e desemprego proporcionaram a volta do crescimento do mercado imobiliário. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro.

- Regulamentações permitirão grande aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas e em empréstimos com garantia imobiliária (home equity).

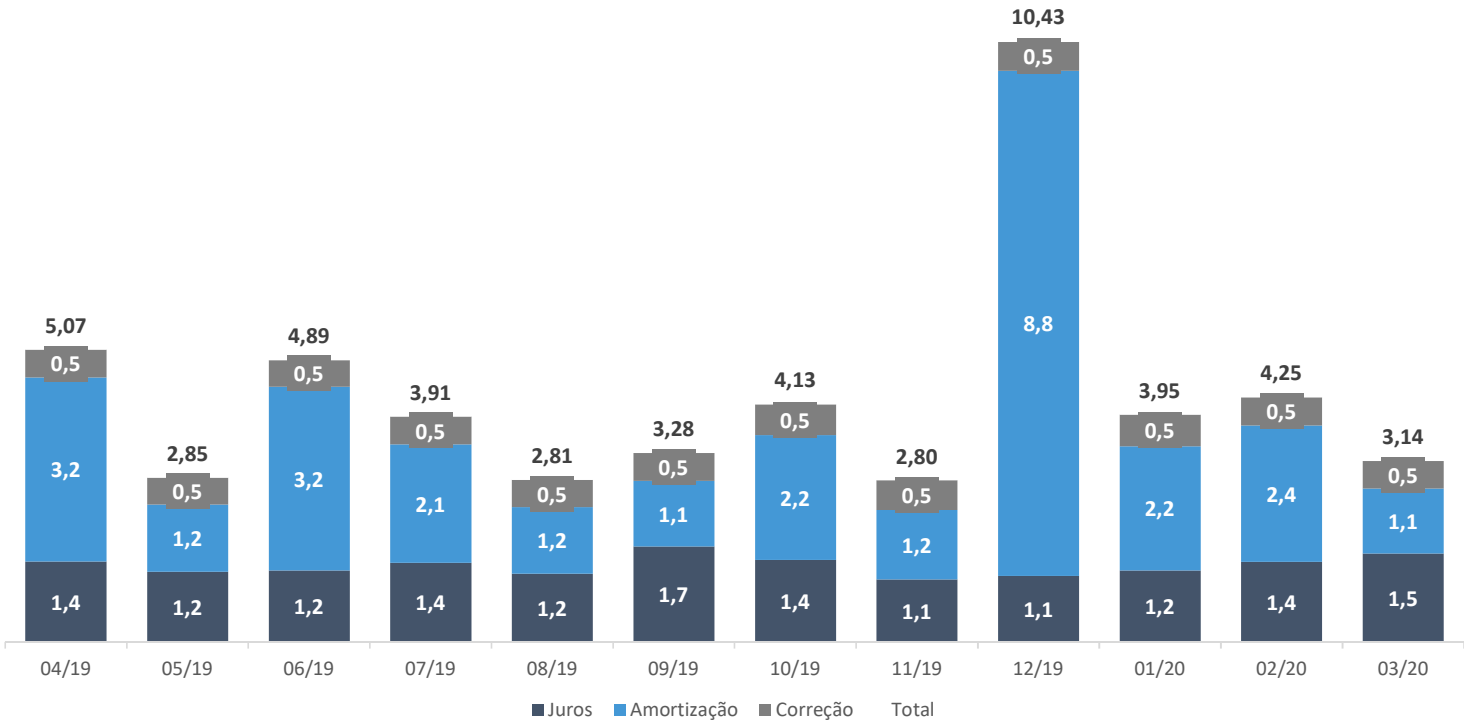
- O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI é muito promissor nos próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há muito espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

Gráfico: Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R$ Bilhões)



Fluxo de Caixa Projetado

Expectativa de Recebimento – 12 meses



Status das Operações	
Total de CRIs	49
Normal	40
Preocupante	2
Estressada	7
CRIs em Provisão	9

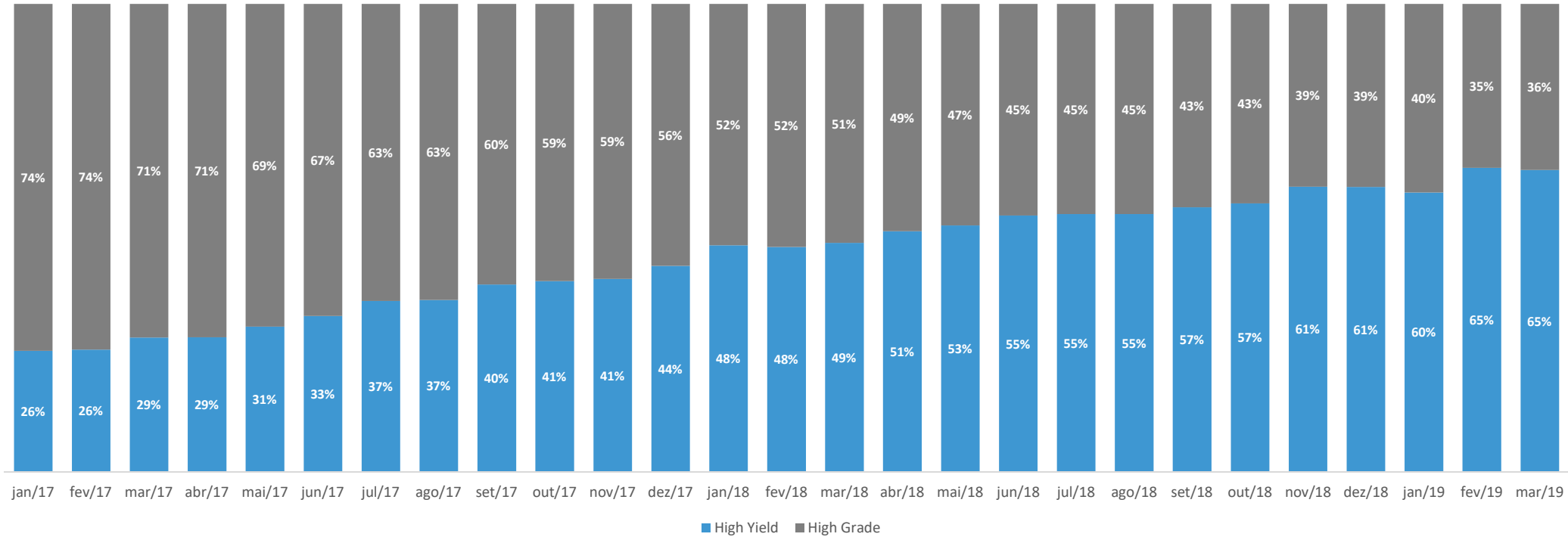
Marcação	
MtM (R$ MM)	251,5
Curva (R$MM)	222,4
PDD (R$ MM)	29,2

Recebimentos no Mês (Março)	
Juros (R$ MM)	1,2
Correção Monetária (R$MM)	0,4
Amortização (R$ MM)	1,9

Flight to Quality

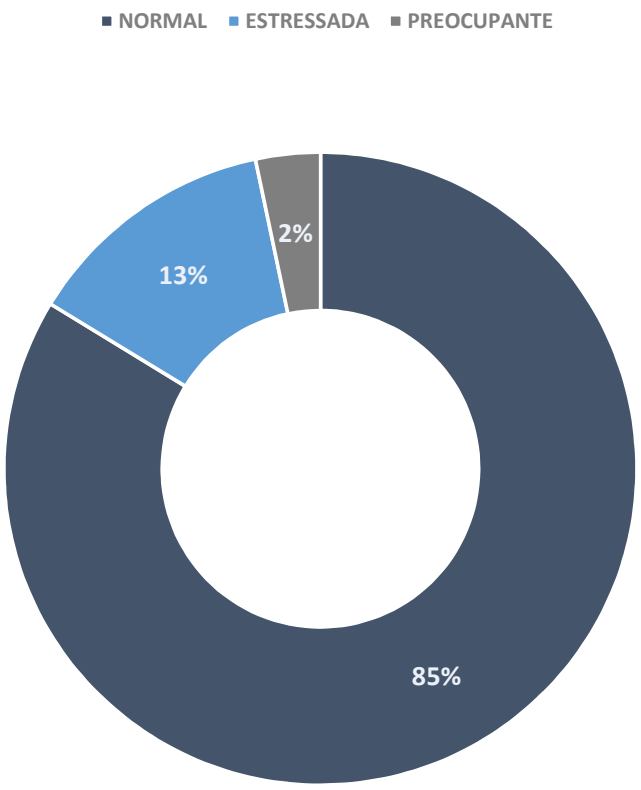
Share dos CRIs que são High Grade vs. High Yield

No trimestre avançamos com sucesso na direção em ter a alocação de CRIs totalmente em papéis high grade, mas ainda assim alocando em uma taxa interessante média de 130 bps de spread de crédito.

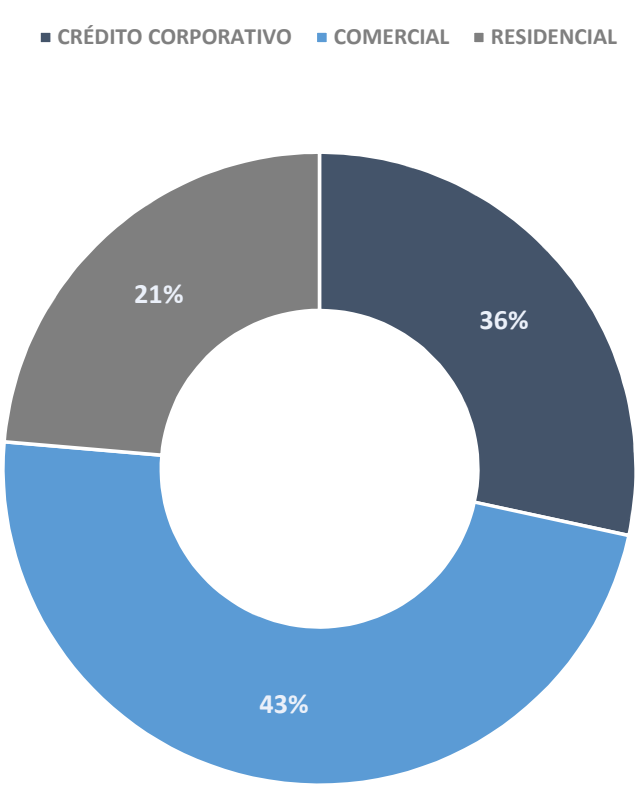


Breakdown Carteira – Parte 1

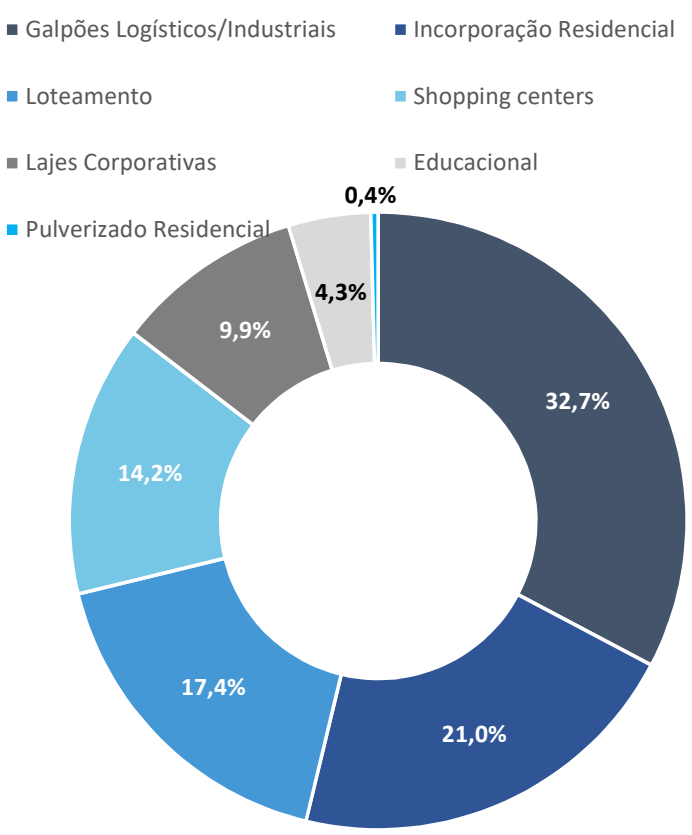
Status da Operação



Setor do Devedor

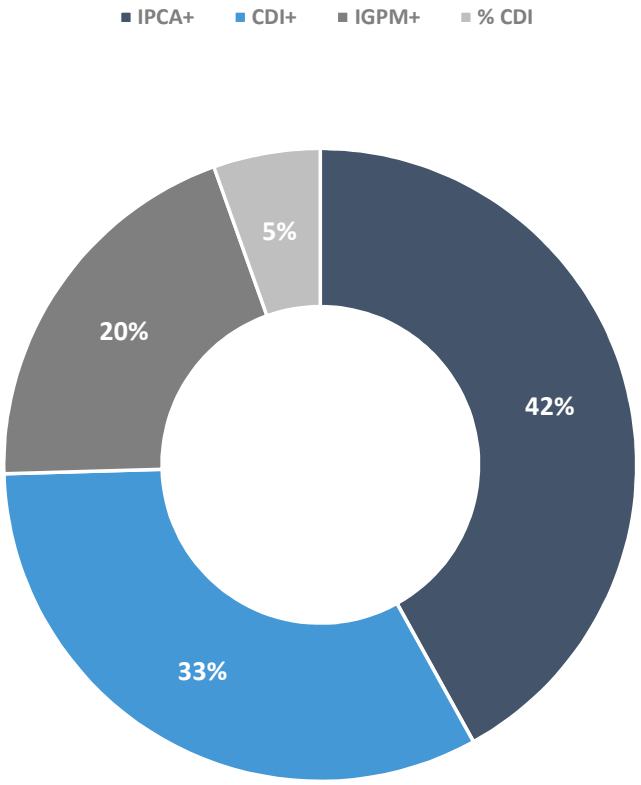


Setor do Devedor Detalhado

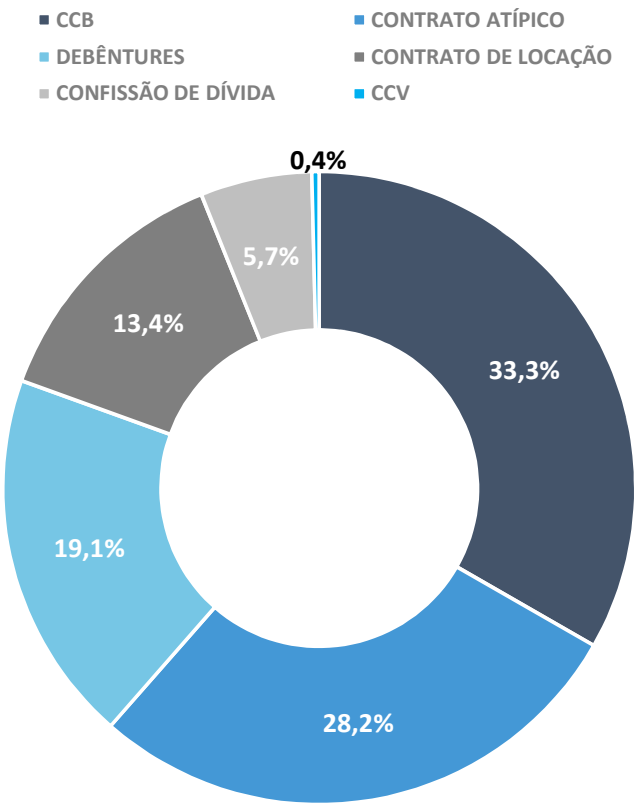


Breakdown Carteira – Parte 2

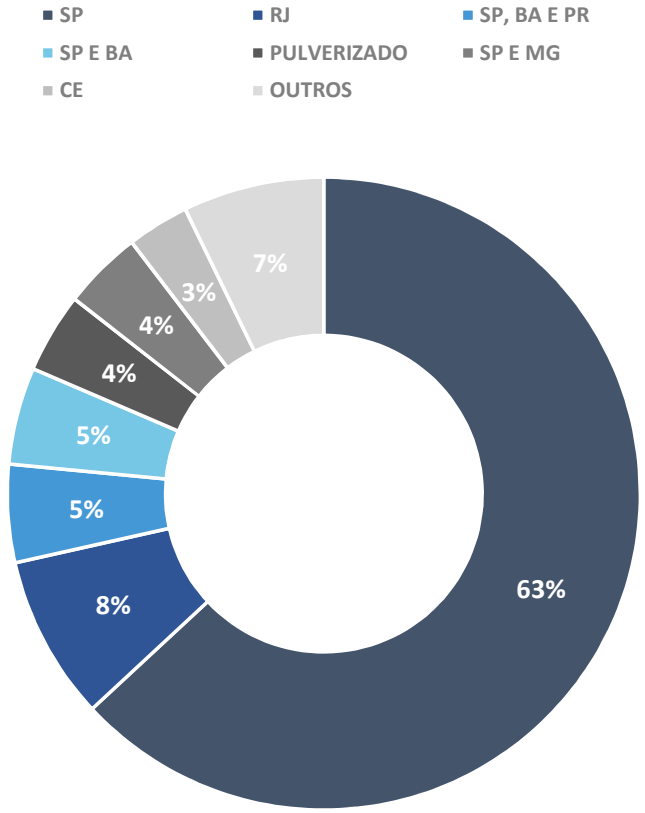
Indexador



Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R$ MM)	# Operações	Vencimento[1]	Duration (meses)[1]	Status	% PL do Fundo
CRI – Rodobens	23,6	2	15/fev/29	52	Normal	7,9%
CRI - Ribeira-JSL	16,5	1	22/nov/27	58	Normal	5,5%
CRI – Conspar	15,5	1	07/fev/23	22	Normal	5,2%
CRI – Rojemac	15,2	1	18/fev/25	39	Normal	5,1%
CRI – Whirlpool	14,8	1	20/fev/30	72	Normal	4,9%
CRI - São Carlos	14,5	1	15/mar/34	96	Normal	4,8%
CRI – Pirelli	12,5	1	20/out/32	90	Normal	4,2%
CRI – Aliansce	11,6	3	02/out/24	36	Normal	3,9%
CRI - BR Malls	10,7	2	06/mar/26	49	Normal	3,6%
CRI - Anhanguera	10,2	2	15/set/28	63	Normal	3,4%
TOTAL	145,0	15				48,3%

1 – Quando se tem mais de um ativo, foi considerado o de maior vencimento

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Código	Risco	MtM	%	Index	Taxa Emissão	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
17K0161325	Ribeira-JSL	16,5	6,93%	IPCA+	8,06%	972,19	1.096,67	184%	0,0%	Normal
13B0006454	Conspar	15,5	6,51%	IGPM+	9,50%	140.545,45	140.545,45	147%	0,0%	Normal
13H0041115	Rojemac	15,2	6,41%	IPCA+	9,25%	950.625,00	950.625,00	202%	0,0%	Normal
18K0576117	Whirlpool	14,8	6,24%	IPCA+	5,14%	976,06	987,33	139%	0,0%	Normal
19C0240554	São Carlos	14,5	6,11%	CDI+	1,10%	1.000,00	1.000,00	118%	0,0%	Normal
17I0181659	Pirelli	12,5	5,25%	IPCA+	6,59%	990,71	1.215,61	161%	0,0%	Normal
19B0177968	Rodobens	11,8	4,97%	CDI+	1,70%	984,17	984,17	127%	0,0%	Normal
18D0698877	Rodobens	11,8	4,95%	CDI+	2,00%	8.942,97	8.942,97	132%	0,0%	Normal
16E0708207	BR Malls	10,0	4,22%	CDI+	0,10%	1.000,08	1.001,00	102%	0,0%	Normal
16I0965158	Aliansce	9,0	3,79%	% CDI	100,00%	1.004,19	1.004,57	100%	0,0%	Normal
14B0058368	Harte	8,8	3,72%	IPCA+	12,00%	-	304.482,76	243%	-38,9%	Normal
14K0050601	Esser	7,0	2,95%	CDI+	3,00%	-	155.555,56	-	-54,1%	Estressada
12H0000804	Torp	6,8	2,86%	IGPM+	11,50%	-	971.428,57	-	-52,9%	Estressada
12E0031990	Aloes	6,7	2,81%	IGPM+	12,04%	289.172,86	247.037,04	184%	-15,8%	Preocupante
17L0956424	Iguatemi	5,6	2,35%	CDI+	1,30%	1.001,79	1001,79	121%	0,0%	Normal
16L0245118	Urbamais	5,5	2,31%	CDI+	1,15%	400,73	400,73	119%	0,0%	Normal
TOTAL		171,9	72,38%							

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
15F1090290	Natura	5,3	2,2%	IPCA+	6,54%	1.277,38	1.270,22	161%	0,0%	Normal
18H0864201	Anhanguera	5,2	2,2%	IGPM+	6,69%	1.005,91	1.034,00	104%	0,0%	Normal
13L0034539	Anhanguera	5,1	2,1%	IGPM+	7,15%	334.446,26	336.666,67	111%	0,0%	Normal
15H0698161	NEX	5,1	2,1%	CDI+	5,00%	-	721.428,57	-	-33,5%	Estressada
16L0178106	Direcional	4,2	1,8%	CDI+	0,70%	668,53	668,80	111%	0,0%	Normal
17H0164854	Rede D'or	4,0	1,7%	IPCA+	6,35%	964,04	997,50	158%	0,0%	Normal
12E0035783	GSP	3,9	1,6%	IPCA+	10,00%	124.516,13	124.516,13	213%	0,0%	Normal
13D0458950	Natura	3,2	1,4%	IPCA+	5,10%	321.175,05	321.175,05	138%	0,0%	Normal
16I0000002	VBI-Vale	3,1	1,3%	IGPM+	5,79%	993,09	976,08	91%	0,0%	Normal
17G0788003	Tecnisa	2,7	1,1%	% CDI	140,00%	1.017,21	1.017,21	140%	0,0%	Normal
13F0062455	Volkswagen	2,6	1,1%	IPCA+	6,17%	257.000,00	257.000,00	155%	0,0%	Normal
13B0036124	C. Belos	2,5	1,1%	IGPM+	10,30%	64.358,97	64.358,97	159%	0,0%	Normal
15H0698669	BRDU	2,4	1,0%	IPCA+	11,50%	256.779,33	256.779,33	236%	0,0%	Normal
16F0071780	MRV	2,0	0,8%	CDI+	1,60%	1.002,17	1.002,17	126%	0,0%	Normal
13K0111771	Renner	1,7	0,7%	IPCA+	7,73%	416.052,13	416.052,13	179%	0,0%	Normal
16I0965520	Aliansce	1,6	0,7%	IPCA+	6,57%	817,55	817,55	161%	0,0%	Normal
TOTAL		54,3	22,9%							

Rentabilidade da Carteira – Parte 3

Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
15F0544486	Natura	1,2	0,5%	IPCA+	6,51%	397.707,49	403.333,33	160%	0,0%	Normal
16F0132354	Cameron	1,0	0,4%	IPCA+	16,00%	-	100.000,00	-	-85,2%	Estressada
17C0000201	Aliansce	1,0	0,4%	% CDI	99,00%	1.004,15	990,00	101%	0,0%	Normal
12L0033177	Cameron	0,9	0,4%	IGPM+	11,00%	-	52.941,18	-	-85,2%	Estressada
11F0042226	Brookfield	0,9	0,4%	IGPM+	11,50%	134.494,41	134.494,41	176%	0,0%	Normal
12B0035289	GSP	0,8	0,4%	IPCA+	11,00%	93.080,74	93.080,74	228%	0,0%	Normal
12B0035531	GSP	0,8	0,4%	IPCA+	11,00%	84.154,72	84.154,72	228%	0,0%	Normal
12E0013069	Cipasa	0,7	0,3%	IGPM+	9,50%	82.359,74	82.222,22	147%	0,0%	Normal
12B0035480	GSP	0,7	0,3%	IPCA+	11,00%	71.231,24	71.000,00	228%	0,0%	Normal
14C0067901	BR Malls	0,7	0,3%	IPCA+	6,71%	345.054,67	355.000,00	163%	0,0%	Normal
16B0764930	Rede D'or	0,5	0,2%	IPCA+	8,28%	918,17	937,50	187%	0,0%	Normal
12B0035151	GSP	0,5	0,2%	IPCA+	11,00%	86.329,95	86.329,95	228%	0,0%	Normal
12B0035534	GSP	0,5	0,2%	IPCA+	11,00%	47.475,24	47.475,24	228%	0,0%	Normal
12B0035313	GSP	0,4	0,2%	IPCA+	11,00%	41.663,21	41.663,21	228%	0,0%	Normal
11F0013690	Cyrela	0,3	0,1%	% CDI	107,00%	306.388,66	310.000,00	107%	0,0%	Normal
13A0003720	BIB	0,2	0,1%	IGPM+	11,50%	-	20.000,00	-	-75,0%	Estressada
11L0005713	Urbplan	0,0	0,0%	IPCA+	15,00%	-	0,00	-	-100,0%	Estressada
TOTAL		11,3	4,7%							

Book de SPE´s
Permutas Financeiras

Mercado Imobiliário Residencial

Visão Geral de Mercado

- A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em março de 2019 a comercialização de 2.987 unidades residenciais novas. O resultado foi 37,3% superior às 2.176 unidades comercializadas em fevereiro e 14,3% acima das vendas de março de 2018 (2.613 unidades).No acumulado de 12 meses (período de abril de 2018 a março de 2019), foram vendidas 30.961 unidades – aumento de 15,8% em comparação ao mesmo período de 2018, quando as vendas totalizaram 26.729 unidades;[1]

- De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em março, o total de 2.081 unidades residenciais lançadas, resultado 139,2% superior ao mês de fevereiro (870 unidades) e 32,9% acima do volume de março de 2018 (1.566 unidades). No acumulado de 12 meses, referente ao período de abril de 2018 a março de 2019, foram lançadas 37.706 unidades residenciais na capital paulista, 19,8% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com 31.476 unidades.[2]

Gráfico 1: Evolução Unidades Residenciais Vendidas (Acumulado Ano, em Mil Unidades)

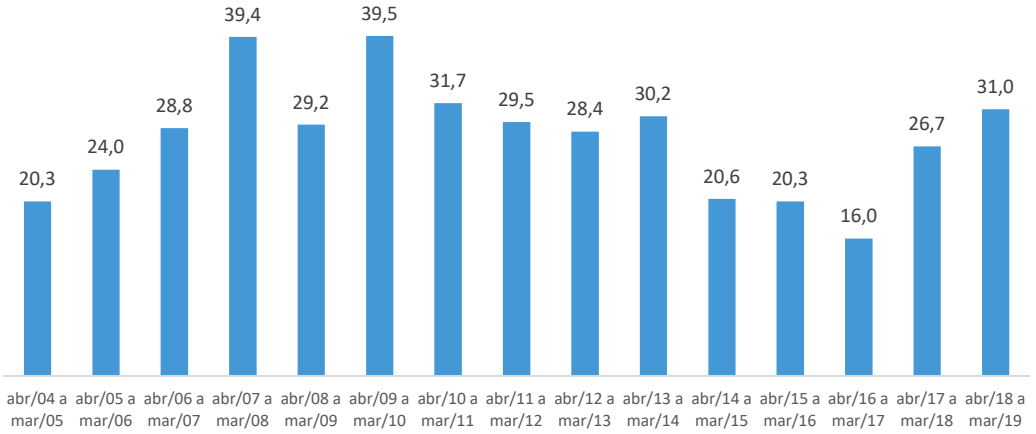
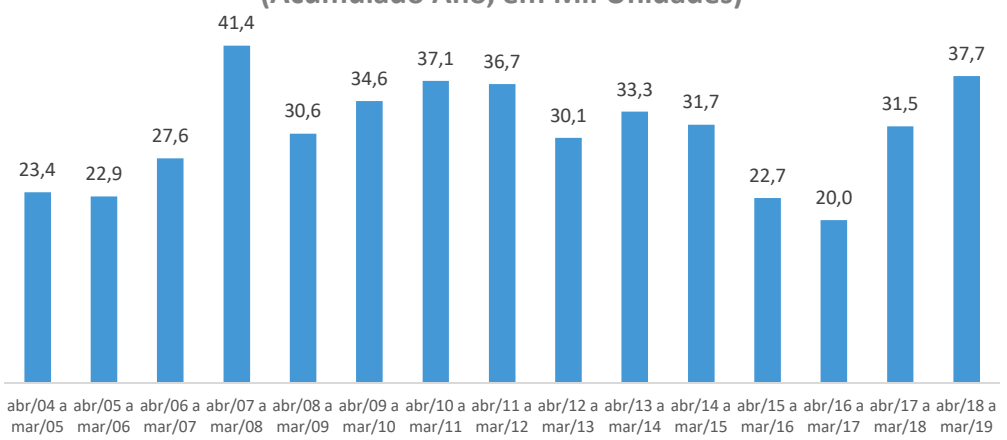


Gráfico 2: Evolução Unidades Residenciais Lançadas (Acumulado Ano, em Mil Unidades)

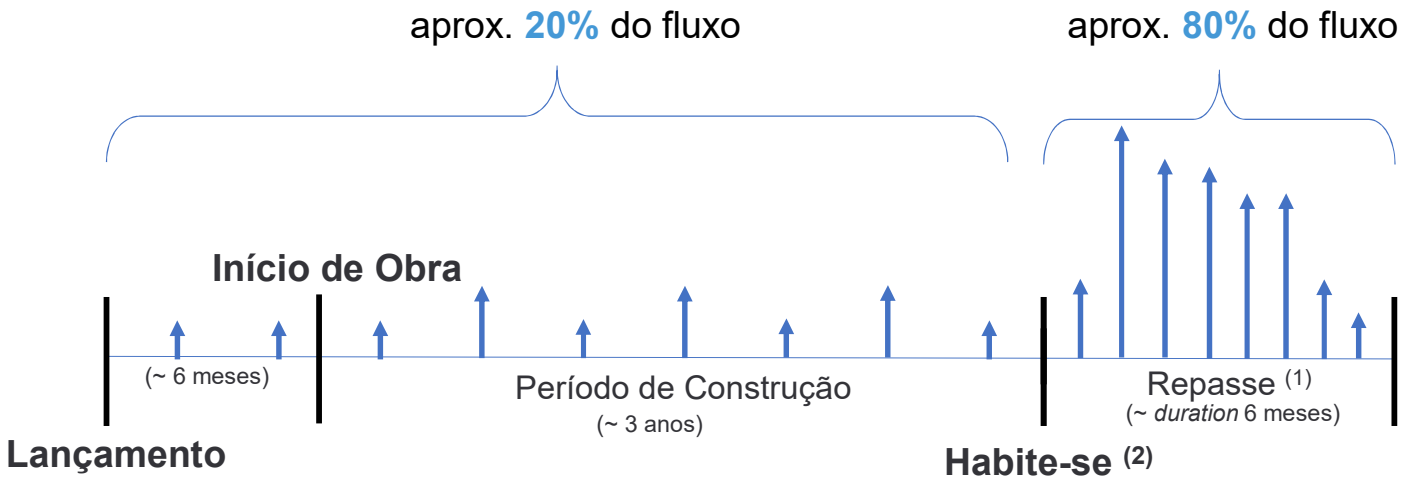


1, 2, 3: Fonte: Secovi-SP

Fluxo de Caixa

Projetos Residenciais | Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, no entanto, oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, aproximadamente **20%** são recebidos pela SPE durante o período de obra e, após o habite-se, os **80%** remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa:



(1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.
(2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse".

Fluxo de Caixa

Distribuição de Dividendos e Fluxo por Cota

As SPE´s detidas pelo Fundo distribuíram R$ 0,083 por cota a título de dividendos, referente ao 1º trimestre de 2019, bem acima do valor distribuído no trimestre anterior. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE´s para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futuras das SPE´s para o Fundo por cota:

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	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08
jan/18	-	250,8	-	-	250,8	0,01
fev/18	-9.375,00	100,54	-	-	100,54	0
mar/18	-2.625,00	333	-	-	333	0,01
abr/18	-	108,16	-	-	108,16	0
mai/18	-	1.418,60	-	-	1.418,60	0,05
jun/18	-	1.861,99	-	-	1.861,99	0,06
jul/18	-	761,65	-	-	761,65	0,02
ago/18	-	445,3	-	-	445,3	0,01
set/18	-	234,63	-	-	234,63	0,01
out/18	-	82,99	-	-	82,99	0
nov/18	-	130,48	-	-	130,48	0
dez/18	-	129,79	-	-	129,79	0
jan/19	-	1.110,89	700	700	1.939,83	0,04
fev/19	-	870,39	-	700	870,39	0,03
mar/19	-	637,61	-	700	637,61	0,02
Fluxo Proj. (Esperado)	**-**	**15.994,13**	**41.296,42**	**41.996,42**	**57.290,55**	**0,51**

	Investimento R$'000	Dividendos R$'000	Redução Capital R$'000	Divid. + Red. Cap. R$'000	Dividendos por cota
Realizado	-41.999,68	10.908,11	700	11.608,11	0,34
Fluxo Proj. (esperado)	-	15.994,13	41.296,42	57.290,55	0,51
Fluxo Proj. (Esperado)	**-41.999,68**	**26.902,24**	**41.996,42**	**68.898,66**	**0,88**

Inflação projetada para o período remanescente *4,00% a.a.* *Fonte Focus 28-fev-19*

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Vila Olímpia 1

Início Obra: Ago17
Entrega Obra: Jun19
% Obra: 64,5%
% Vendas: 54,3%
Data de Lançamento: Jul17
% Do FII no VGV: 22%
Investimento do FII: R$ 5,0mm

Vila Matilde 1

Início Obra: Jun17
Entrega Obra: Nov19
% Obra: 78,2%
% Vendas: 99,3%
Data de Lançamento: Out16
% do FII no VGV: 12%
Investimento do FII: R$ 8mm

Vila Prudente 1

Início Obra: Jun18
Entrega Obra: Jun20
% Obra: 21%
% Vendas: 84,3%
Data de Lançamento: Set17
% do FII no VGV: 23%
Investimento do FII: R$ 10mm

Jardins 1

Início Obra: Jan19
Entrega Obra: Dez20
% Obra: 1,0%
% Vendas: 27,3%
Data de Lançamento: Mai18
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R$ 5,3mm

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Cambuí 1

Início Obra: Nov17
Entrega Obra: Mar20
% Obra: 19,8%
% Vendas: 55%
Data de Lançamento: Out16
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R$ 3,5mm

Vila Mariana 1

Início Obra: Dez18
Entrega Obra: Jan21
% Obra: 4%
% Vendas: 95%
Data de Lançamento: Mai18
% do FII no VGV: 12%
Investimento do FII: R$ 5,3mm

Paraíso 1

Início Obra: Fev19
Entrega Obra: Out20
% Obra: 4,8%
% Vendas: 88,0%
Data de Lançamento: Dez17
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R$ 6,8mm

Jardim América 1 e 2

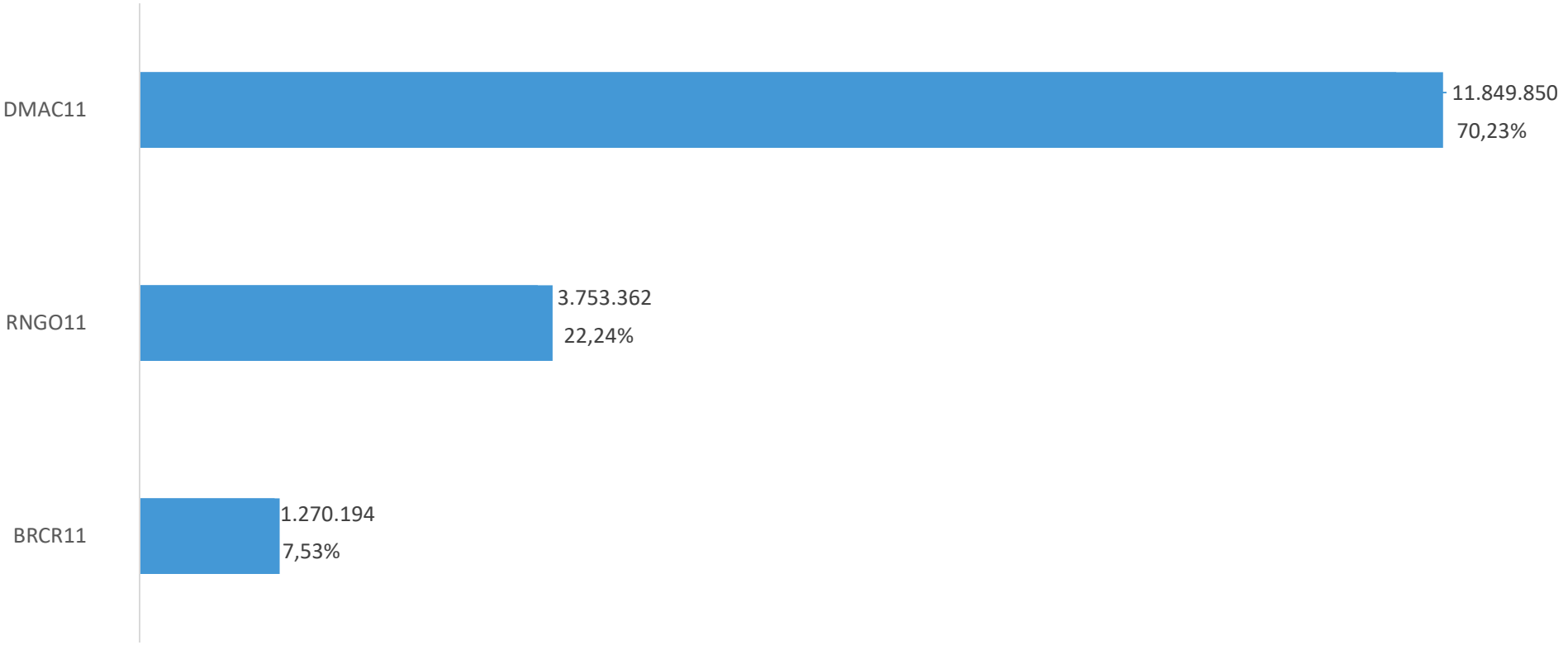
Início Obra: Nov13
Entrega Obra: Jun17
% Obra: 100,00%
% Vendas Residencial: 91%
% Vendas Comercial: 52%
Data de Lançamento: Nov13
% do FII no Projeto: 88%
Investimento do FII: R$ 18mm

Book de FII´s

Exposição

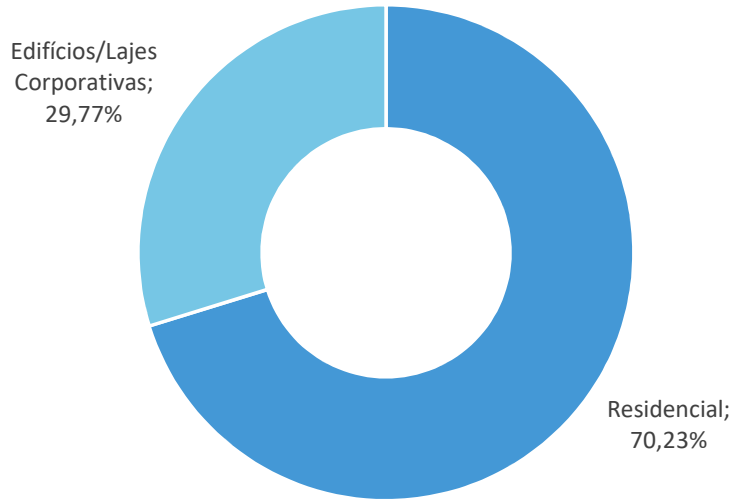
Volume (R$)

Em relação ao trimestre anterior o Fundo zerou a posição em XPCM11. O Fundo continua sua estratégia de no Médio Prazo ter alocação apenas em CRIs e Permutas.

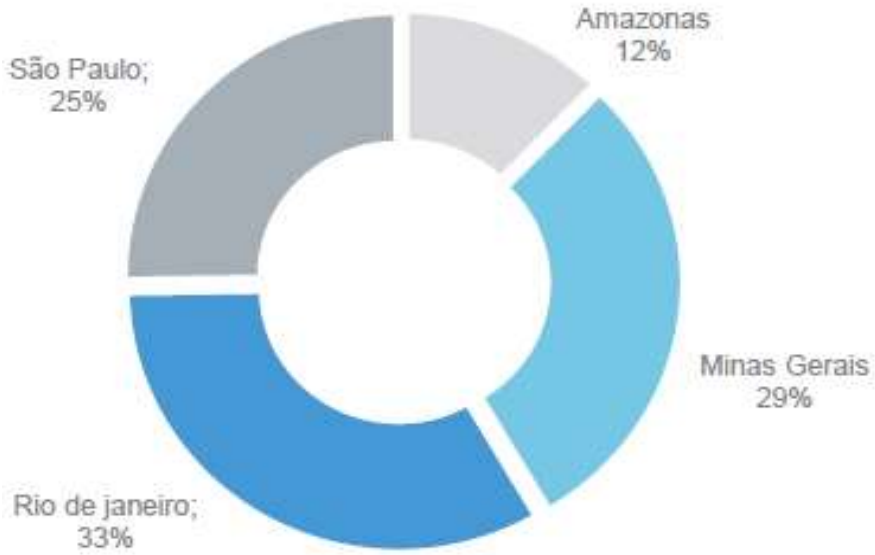


Breakdown Carteira

Segmento de Atuação



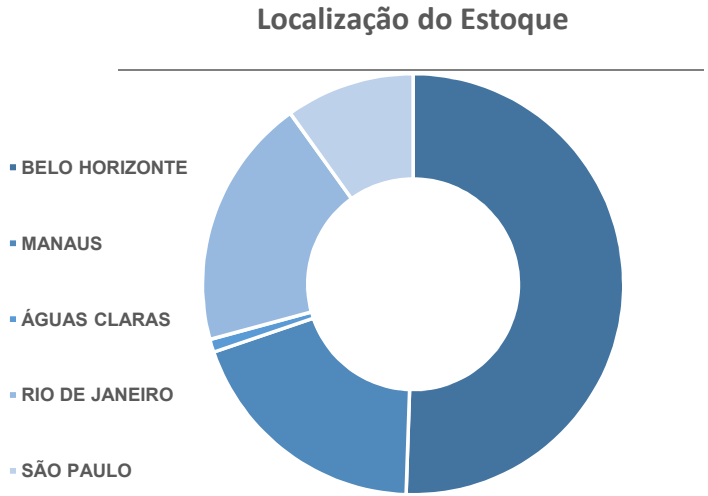
Localização dos Ativos

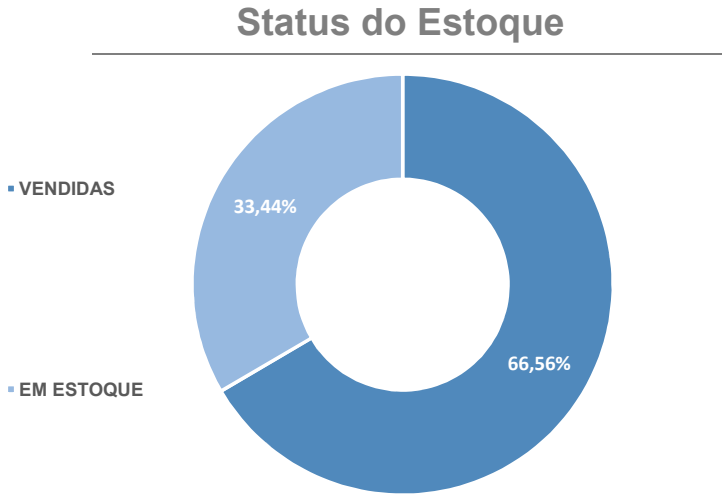


DMAC11

Mac Fundo de Investimento Imobiliário

O DMAC11 é uma operação que 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. O papel apresentou excelente resultado no trimestre, distribuindo um total de R$ 317,7mil, aproximadamente R$ 0,01/cota.





Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: www.xpasset.com.br/maxirenda/

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 INSTITUIÇÃOADMINISTRADORA 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, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

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