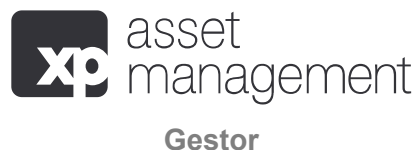


OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO
MAXI RENDA
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No montante de, até,
R\$ 99.999.999,33
(noventa e nove milhões, novecentos e noventa
e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e três centavos)

Tipo ANBIMA: FII TVM Gestão Ativa – TVM

Abril de 2019



**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Sumário

- 1 A Gestora e os Gestores do FII**
- 2 Panorama Macroeconômico
- 3 Mercado Imobiliário no Brasil
- 4 Tese de Investimento
- 5 Maxi Renda FII
- 6 Características da Oferta
- 7 Fatores de Risco
- 8 Contato

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

XP Asset Management



12

Anos de histórico

+R\$23 bi

Ativos sob gestão

46

Profissionais

XP Gestão de Recursos

+R\$7 bilhões

Renda Variável

Multimercado Macro

20 profissionais

9 estratégias

XP Vista Asset Management

+R\$15 bilhões

Renda Fixa

Crédito Estruturado

Imobiliário

Infraestrutura

26 profissionais

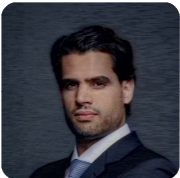
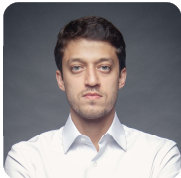
13 estratégias

Fonte: CVM, XP Asset Management, 28/02/2019

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

XP Vista Asset Management: Portfólio de Estratégias

Renda Fixa R\$9,0 bilhões  Fausto Filho Sócio-responsável XP Vista 9 fundos dedicados • Liquidez/Indexados • Crédito Privado • Fundo ANS • Previdência • Infraestrutura	Crédito Estruturado R\$3,4 bilhões  Filipe Mattos 1 fundo dedicado • Crédito Estruturado • Special Situations	Imobiliário R\$2,5 bilhões  André Masetti Crédito  Pedro Carraz Imobiliário 6 fundos dedicados • Crédito • Shopping Centers • Galpões • Lajes Corporativas • Hotéis • Permutas	Infraestrutura R\$185 milhões  Túlio Machado 1 fundo dedicado • Energia • Saneamento • Óleo e Gás • Logística • Telecom
Família XPCE – R\$2,00 bilhões			
R\$301 milhões 69 transações 15,1% do PL	R\$1.343 milhões 46 transações 67,0% do PL	R\$282 milhões 23 transações 14,1% do PL	R\$78 milhões 6 transações 3,9% do PL

Fonte: XP Asset Management, 28/02/2019

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Processo de Investimentos



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Equipe



André Masetti

Gestor da estratégia de Fundos de Crédito Imobiliário e COO da XP Vista Asset Management.

- Sócio do Grupo XP, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro e Imobiliário. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte.
- Formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – *Certificate in Financial Management*) pelo Insper e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).



Evandro Santos

Responsável pela Gestão de CRI do Fundo.

- Iniciou sua carreira na área de Modelagem e Precificação do Banco BTG Pactual. Foi Associate da Captalys Companhia de Investimentos na área de Análise de Crédito para pequenas e médias empresas. Ingressou na XP Investimentos em 2017, inicialmente responsável pela modelagem e precificação dos ativos das mesas de trading de Renda Fixa e Crédito Privado.
- É formado em Engenharia Eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME-RJ).



Danilo Romeu

Responsável pela Gestão Financeira dos ativos de Permutas do Fundo.

- Mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo atuado como gerente financeiro na Cipasa Desenvolvimento Urbano.
- Formado em Administração de Empresas com ênfase em Finanças pela FECAP e possui MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV.

Fonte: XP Asset Management

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Equipe



Rodrigo Pavone

Responsável pela Gestão Contábil dos ativos de Permutas do Fundo.

- 5 anos de experiência na área de auditoria e consultoria contábil com foco em Fundos de Investimentos e Real Estate, tendo atuado como coordenador contábil na Crowe Horwath entre 2012 e 2017.
- Formado em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho



Henrique Fujiwara

Controle de Obrigações.

- Iniciou sua carreira em 2011, atuando em escritório de advocacia na área de mercado de capitais e companhias abertas. Em 2012 se tornou advogado interno do Grupo RB Capital, onde atuou por 6 anos em operações de crédito estruturado e operações de fundos de investimento da gestora do Grupo RB Capital.
- Formado em Direito pela USP.



Larissa Gavioli

Responsável pela área de Engenharia da XP Asset Management.

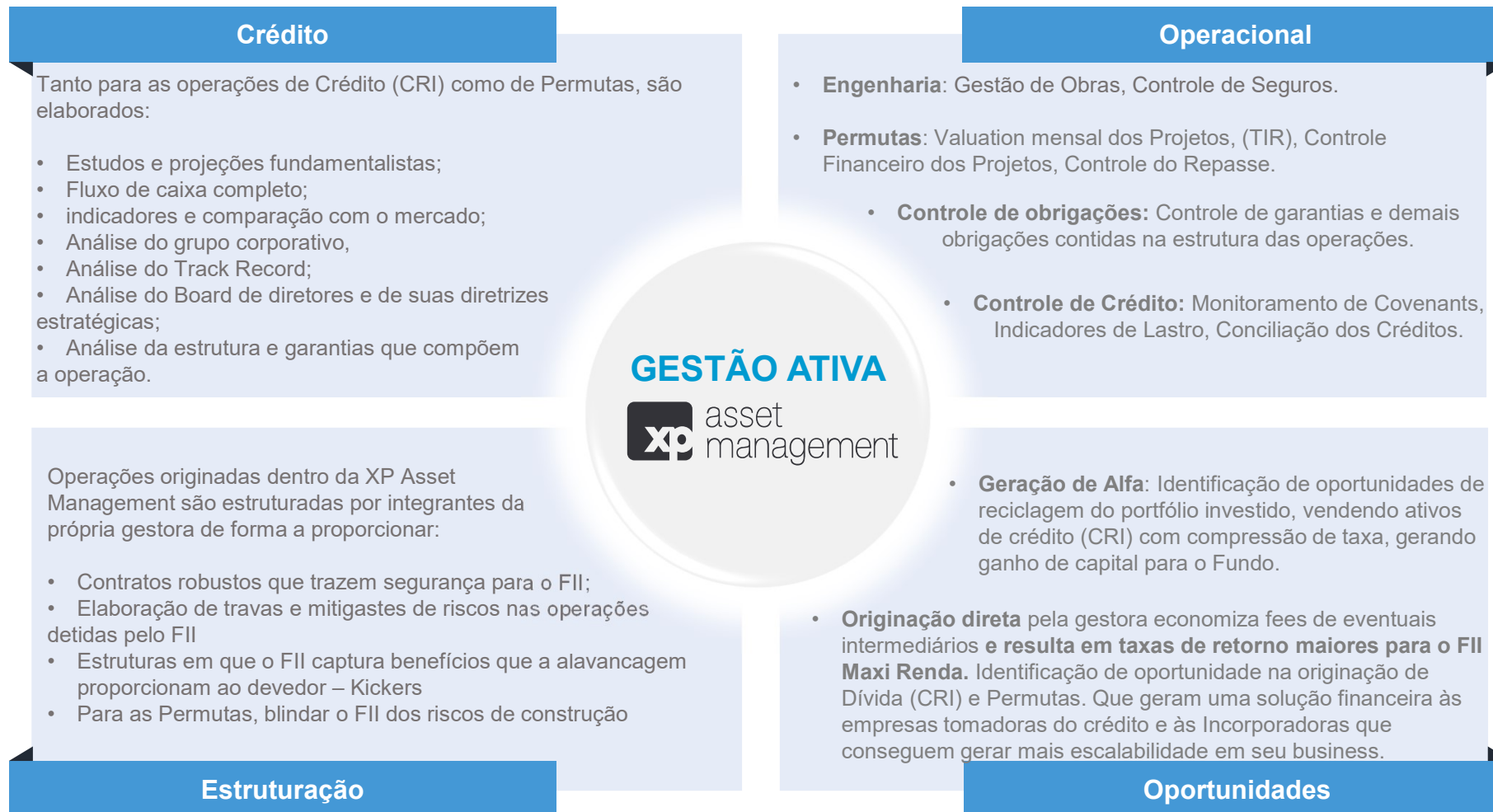
- Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio.
- Formada em Engenharia Civil pela UFPR

Fonte: XP Asset Management

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Gestão Ativa¹



Nota: (1) Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pelo fundo

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Sumário

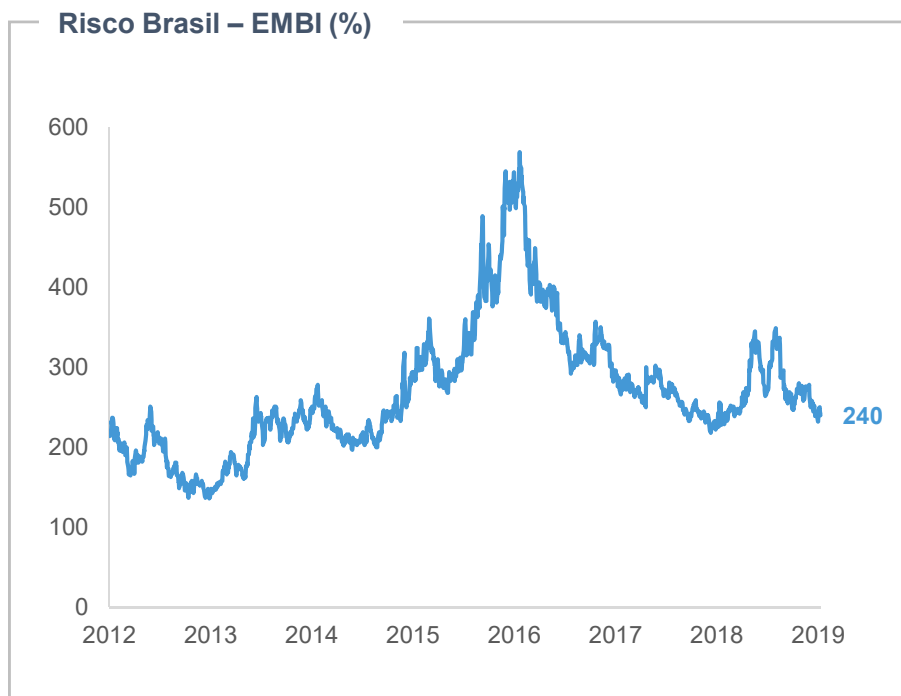
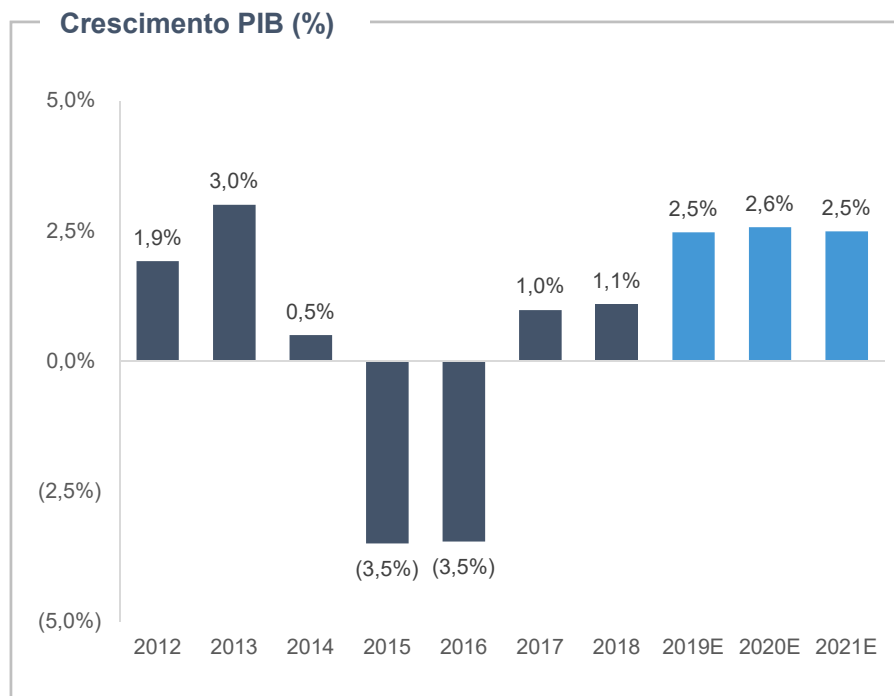
- 1 A Gestora e os Gestores do FII
- 2 Panorama Macroeconômico**
- 3 Mercado Imobiliário no Brasil
- 4 Tese de Investimento
- 5 Maxi Renda FII
- 6 Características da Oferta
- 7 Fatores de Risco
- 8 Contato

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Panorama Macroeconômico¹

- ✓ 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)
- ✓ 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



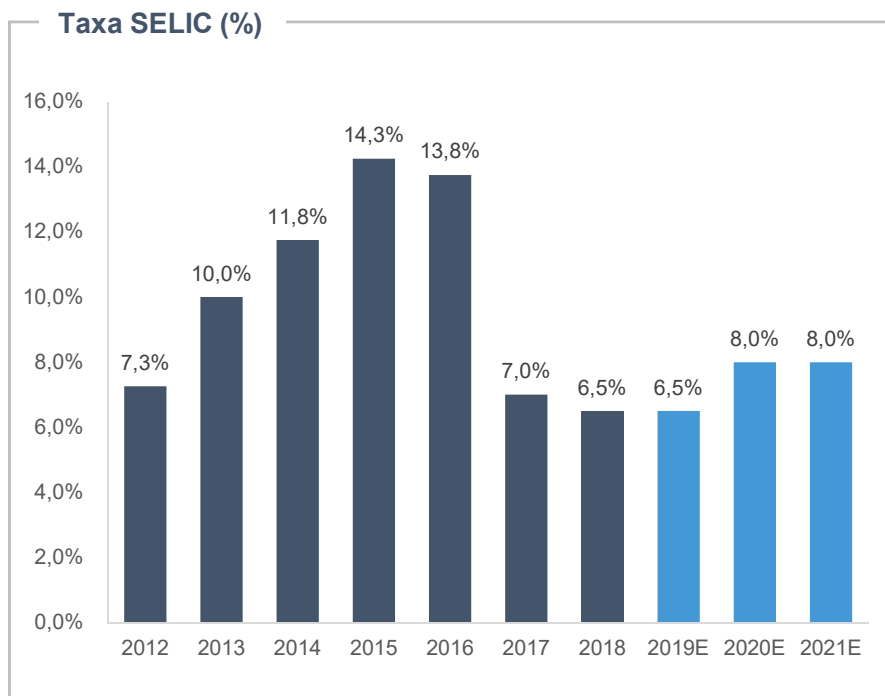
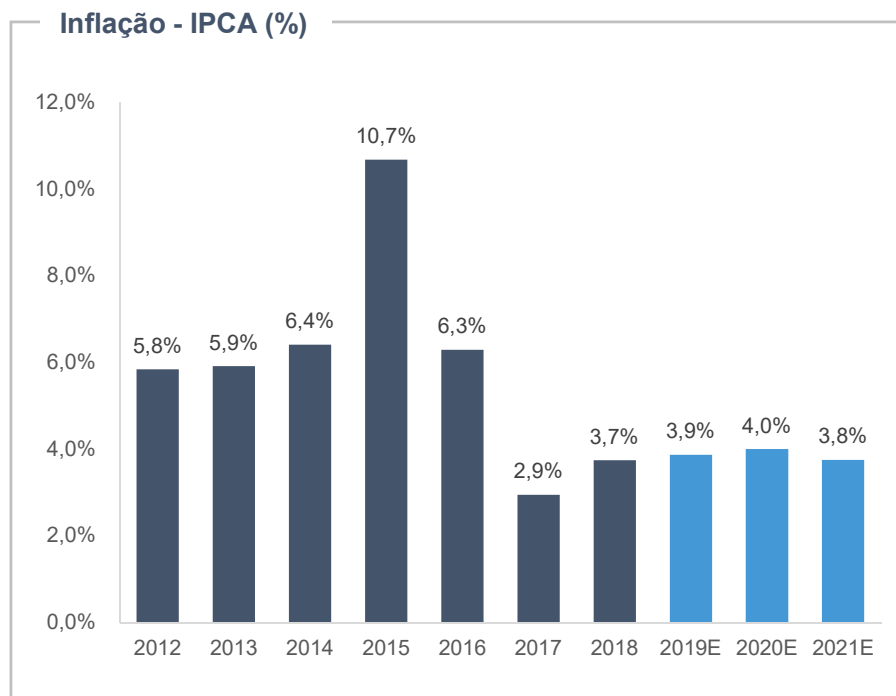
Fonte: IBGE, Relatório Focus – Banco Central do Brasil, Associação Brasileira da Infraestrutura e Indústrias de Base (Abdib) e JP Morgan

Nota: (1) Na visão do gestor, com base nos dados apresentados neste material

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Panorama Macroeconômico¹ (Cont.)

- ✓ Após atingir seu ápice em 2015, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) arrefeceu em 2017, convergindo para o centro da meta de inflação de 4,25%² e corroborando as projeções do relatório de expectativas do relatório Focus (Banco Central do Brasil) para os próximos anos
- ✓ 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



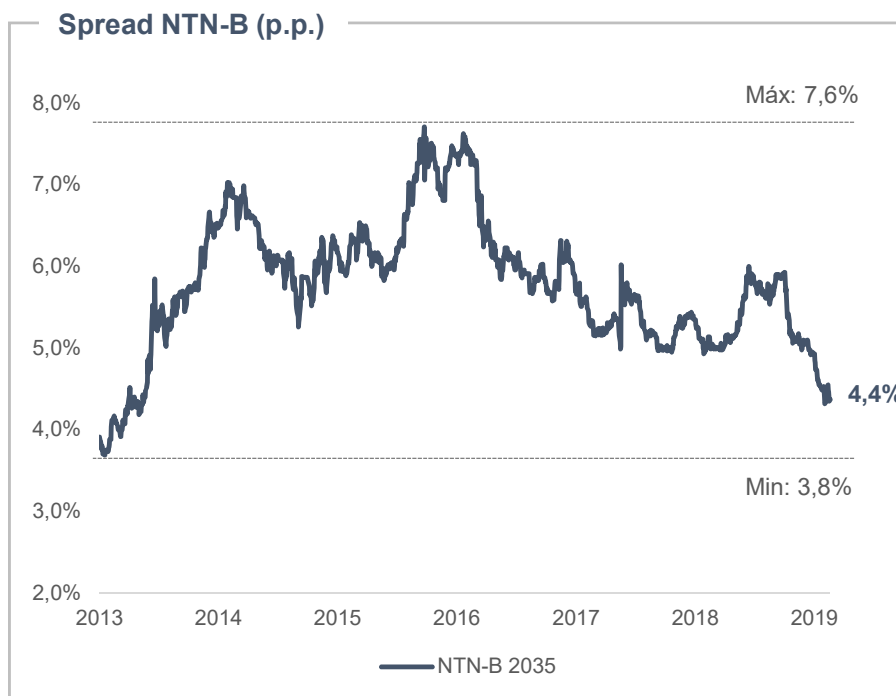
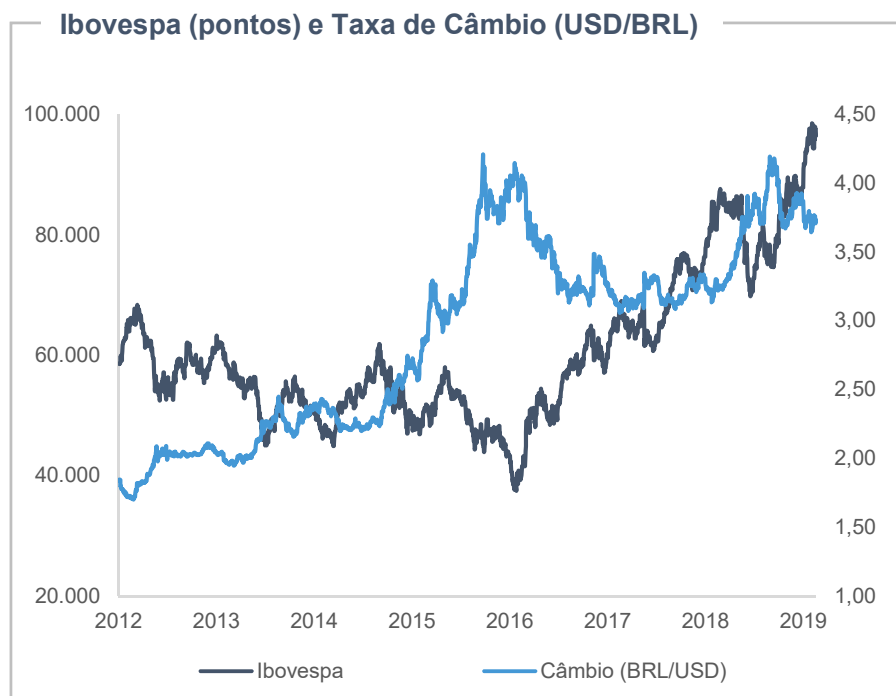
Fonte: Ipeadata e Relatório Focus – Banco Central do Brasil

Nota: (1) Na visão do gestor, com base nos dados apresentados neste material. (2) De acordo com a Resolução Nº 4.582 do Banco Central do Brasil

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Panorama Macroeconômico¹ (Cont.)

- ✓ A alta volatilidade do mercado acionário, associada às reduzidas taxas de retorno nos investimentos em renda fixa (gráfico de spread NTN-B), demandaram, na visão do gestor, novas alternativas de investimentos, principalmente para os investidores pessoa física.
- ✓ Os gestores tem observado um aumento na procura por novos investimentos que supram uma necessidade de retorno superior à renda fixa convencional e, ao mesmo tempo, apresentem uma volatilidade inferior à apresentada em investimentos alternativos, como mercado acionário.
- ✓ Nesse contexto, o Maxi Renda FII é um instrumento de investimento isento de IR para pessoas físicas, com retorno alvo superior às alternativas tradicionais, como CDBs, LCIs e LCAs.



Fonte: Capital IQ e Bloomberg

Nota: (1) Na visão do gestor, com base nos dados apresentados neste material

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Sumário

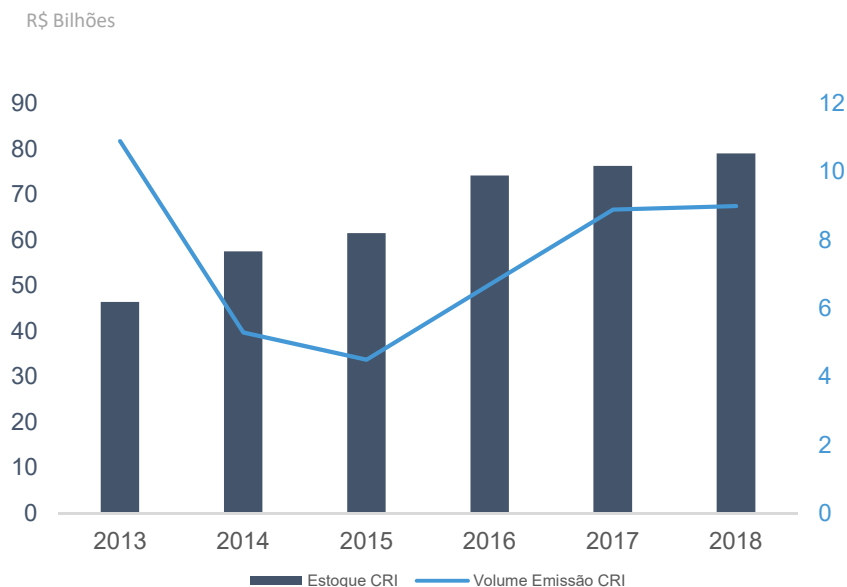
- 1 A Gestora e os Gestores do FII
- 2 Panorama Macroeconômico
- 3 Mercado Imobiliário no Brasil**
- 4 Tese de Investimento
- 5 Maxi Renda FII
- 6 Características da Oferta
- 7 Fatores de Risco
- 8 Contato

Mercado Imobiliário no Brasil

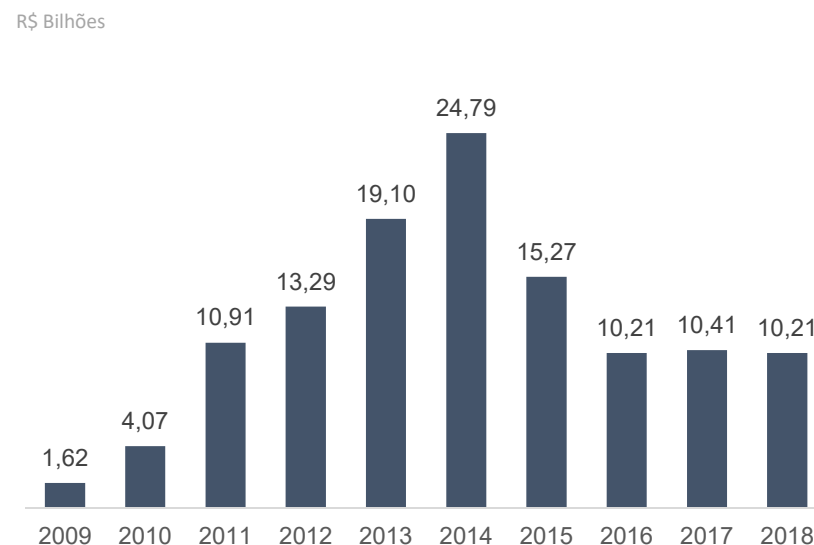
Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis Imobiliários | (CRI)

- ✓ 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 expansões imobiliárias 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.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado



Volume Negociado no Mercado Secundário



Fonte: Anuário Uqbar 2018 e Anbima

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

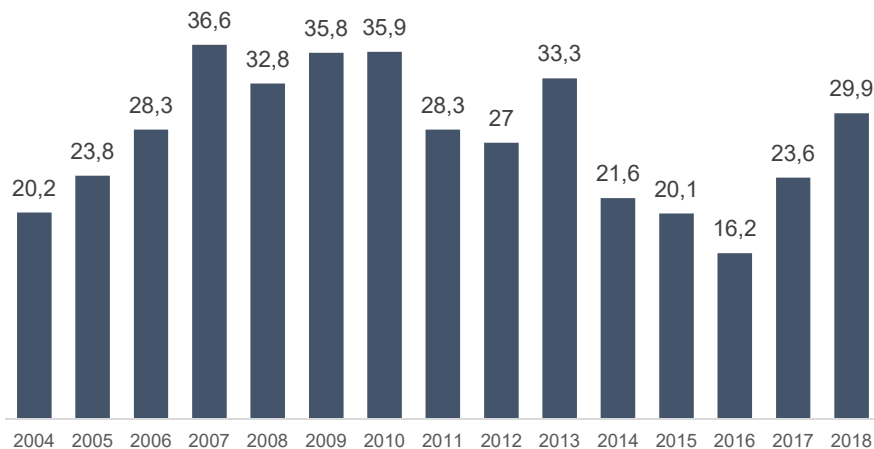
Mercado Imobiliário no Brasil

Visão Geral do Mercado: Imobiliário Residencial | Permutas Financeiras

- ✓ Em Dez/2018, foram comercializadas 5.204 unidades residenciais na cidade de São Paulo – volume 35,4% superior ao mês de novembro. No acumulado dos 12 primeiros meses de 2018, o volume de unidades residenciais comercializadas na capital cresceu 26,7% em relação ao mesmo período do ano passado (Gráfico 1 abaixo).
- ✓ Com relação aos lançamentos imobiliários residenciais na capital, no acumulado do ano de 2018 até dezembro, foram lançadas 32.762 unidades residenciais na capital paulista, 4,4% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com 31.379 unidades (Gráfico 2 abaixo).
- ✓ A caderneta de poupança, principal fonte de recursos para financiamentos imobiliários no país, registrou captação líquida de R\$ 38 bilhões em 2018, maior saldo desde 2013. O crescimento no volume dos lançamentos imobiliários e unidades vendidas na capital paulista, aliado com o avanço da captação líquida da poupança que resulta em mais crédito imobiliário, demonstram que a demanda por habitação na cidade de São Paulo segue elevada, mantendo assim, perspectivas positivas para o setor em 2019.

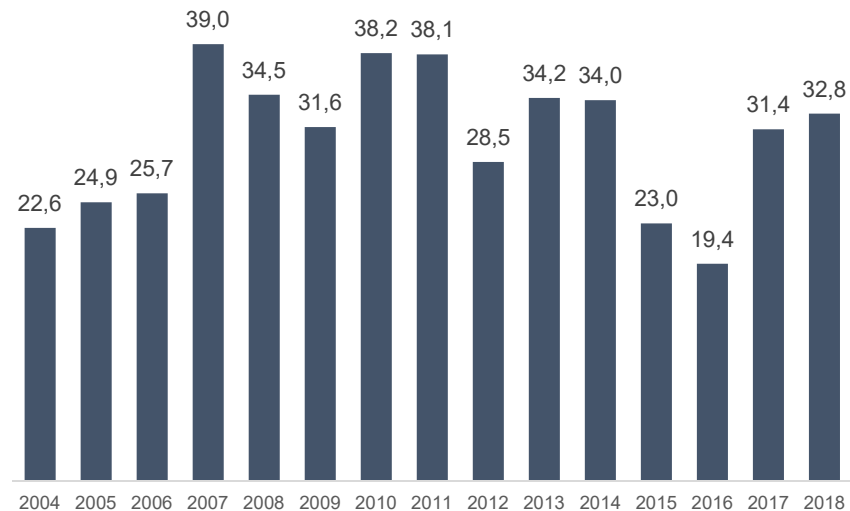
Evolução Unidades Residenciais Vendidas

(em Mil Unidades)



Evolução Unidades Residenciais Lançadas

(em Mil Unidades)



Fonte: Secovi-SP

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Sumário

- 1 A Gestora e os Gestores do FII
- 2 Panorama Macroeconômico
- 3 Mercado Imobiliário no Brasil
- 4 Tese de Investimento**
- 5 Maxi Renda FII
- 6 Características da Oferta
- 7 Fatores de Risco
- 8 Contato

Tese de Investimento no Fundo



**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

Certificado de Recebíveis



CRI's Corporativo: contratos que possuem uma empresa como principal devedora



(i) Desimobilização (Sale and Lease-Back)¹ e (ii) Construção Customizada (Built to Suit)²



CRI com bom risco de Crédito (High Grade) e com Garantia Real.



CRIs com bom risco de crédito trazem mais liquidez para o papel



CRIs de longo prazo reajustados por inflação ou CDI



Sem restrição de segmento;



Rentabilidade alvo médio de CDI + 1,5% a.a. ou 150bps de prêmio sobre a NTN-B equivalente;



Mercado Primário e Secundário.

Fundo de Renda

Nota:

(1) Sales and Lease-Back: imóvel sempre performed, no qual o detentor (empresa ou corporação) vende o ativo e passa a ser o inquilino. O CRI, então, é estruturado contemplando o fluxo de aluguel.

(2) Built to Suit: imóvel pode ser performed ou não performed (ou seja, construído). Soluções deste tipo normalmente estão atreladas à construção de um imóvel, alinhado às necessidades do locatário. O fluxo de aluguel é securitizado.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

Imobiliário Residencial | Permutas Financeiras



Projetos na grande São Paulo;



Bons parceiros Incorporadores;



Participação relevante do parceiro incorporador para manter o comprometimento com o projeto;



Contratos Robustos com mitigação dos principais riscos da Incorporação (Custo Obra, Embargos, Atrasos de Obras e Preços de Vendas);



Rentabilidade Mínima alvo: INCC + 14,5% a.a



Sem restrição de segmento;



Rentabilidade alvo médio de CDI + 2% a.a. ou 200bps de prêmio sobre a NTN-B equivalente;



Mercado Primário e Secundário.

Fundo de Renda com um pequeno *upside* com ganho de capital³

Nota:

(1) Sales and Lease-Back: imóvel sempre performado, no qual o detentor (empresa ou corporação) vende o ativo e passa a ser o inquilino. O CRI, então, é estruturado contemplando o fluxo de aluguel.

(2) Built to Suit: imóvel pode ser performado ou não performado (ou seja, construído). Soluções deste tipo normalmente estão atreladas à construção de um imóvel, alinhado às necessidades do locatário. O fluxo de aluguel é securitizado.

(3) As informações representam a opinião do gestor sobre o setor

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Sumário

- 1 A Gestora e os Gestores do FII
- 2 Panorama Macroeconômico
- 3 Mercado Imobiliário no Brasil
- 4 Tese de Investimento
- 5 Maxi Renda FII**
- 6 Características da Oferta
- 7 Fatores de Risco
- 8 Contato

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Maxi Renda FII

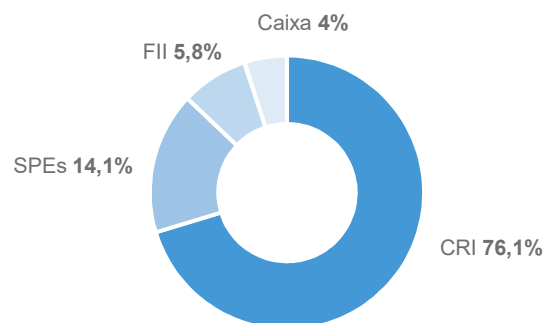
Book de SPEs Permutas

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

Total do Book: R\$ 45,1mm



Divisão por Estratégias



Book de Fundos Imobiliários (FoF)

- BC Fund FII (BRC11) - 8%
- Rio Negro FII (RNGO11) - 21%
- Direcional (DMAC11) - 71%

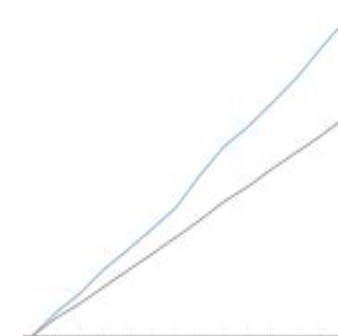
Total do Book: R\$ 17,3mm

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
ISRE11	↑	106,30	+1,21%	106,26	106,30	15:43

Book de CRIs

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

Total do Book: R\$ 233,7mm



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 28 de fevereiro de 2019.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Maxi Renda FII (Cont.)

Carteira do Fundo: Imobiliário Residencial | Informações dos projetos



1

Vila Olimpia | SP

Início Obra: Ago17
Entrega Obra: Jun19
% Obra: 50%
% Vendas: 54%
Data de Lançamento:
Jul17
% do FII no VGV: 22%
Investimento do FII: R\$
5,0mm



2

Vila Matilde | SP

Início Obra: Jun17
Entrega Obra: Nov19
% Obra: 69%
% Vendas: 99%
Data de Lançamento:
Out16
% do FII no VGV: 12%
Investimento do FII: R\$
8mm



3

Vila Prudente | SP

Início Obra: Jun18
Entrega Obra: Jun20
% Obra: 16%
% Vendas: 79%
Data de Lançamento:
Set17
% do FII no VGV: 23%
Investimento do FII: R\$
10mm



4

Jardins | SP

Início Obra: Jan19
Entrega Obra: Dez20
% Obra: 0,00%
% Vendas: 18%
Data de Lançamento:
Mai18
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R\$
5,3mm

Projetos Geradores de Caixa e de Resultados Significativos

Nota: (1) As informações representam a opinião do gestor sobre o setor

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Maxi Renda FII (Cont.)

Carteira do Fundo: Imobiliário Residencial | Informações dos projetos



5

Cambuí | SP

Início Obra: Nov17
Entrega Obra: Mar20
% Obra: 17%
% Vendas: 50%
Data de Lançamento:
Out16
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII:
R\$ 3,5mm



6

Vila Mariana | SP

Início Obra: Dez18
Entrega Obra: Jan21
% Obra: 0,80%
% Vendas: 93%
Data de Lançamento:
Mai18
% do FII no VGV: 12%
Investimento do FII:
R\$ 5,3mm



7

Paraíso | SP

Início Obra: Fev19
Entrega Obra: Out20
% Obra: 0,00%
% Vendas: 86%
Data de Lançamento:
Dez17
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII:
R\$ 6,8mm



8

Jd. América | GO

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

Projetos Geradores de Caixa e de Resultados Significativos

Nota: (1) As informações representam a opinião do gestor sobre o setor

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Maxi Renda FII (Cont.)

Carteira do Fundo: Carteiras de CRIs

Código	Devedor	Vencimento	% do book de CRI	Remuneração	Taxa
13B0036124	C. Belos	mai-21	1,17%	IGPM+	10%
13F0062455	Volkswagen	jan-29	1,15%	IPCA+	6%
15H0698669	BRDU	ago-25	1,09%	IPCA+	11%
16F0071780	MRV	jun-21	0,89%	CDI+	2%
13K0111771	Renner	nov-29	0,74%	IPCA+	7%
16I0965520	Aliansce	out-24	0,74%	IPCA+	7%
15F0544486	Natura	out-31	0,54%	IPCA+	7%
16F0132354	Cameron	dez-17	0,45%	IPCA+	16%
17C0000201	Aliansce	jun-22	0,44%	IPCA+	104%
12L0033177	Cameron	dez-19	0,40%	IGPM+	11%
11F0042226	Brookfield	out-21	0,40%	IGPM+	12%
12B0035289	GSP	dez-21	0,38%	IPCA+	11%
12E0013069	Cipasa	ago-21	0,34%	IGPM+	10%
12B0035480	GSP	jan-22	0,32%	IPCA+	11%
14C0067901	BR Malls	mar-26	0,32%	IPCA+	6%
16B0764930	Rede D'or	mai-26	0,24%	IPCA+	8%
12B0035151	GSP	fev-22	0,21%	IPCA+	11%
12B0035534	GSP	fev-22	0,21%	IPCA+	11%
12B0035313	GSP	out-21	0,19%	IPCA+	11%
11F0013690	Cyrela	jun-23	0,13%	% CDI	107%
13A0003720	BIB	jan-19	0,09%	IGPM+	12%
14B0058368	Harte	fev-18	0,00%	IPCA+	12%
11L0005713	Urbplan	abr-23	0,00%	IPCA+	15%

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Maxi Renda FII (Cont.)

Carteira do Fundo: Carteiras de CRIs (Cont.)

Código	Devedor	Vencimento	% do book de CRI	Remuneração	Taxa
17K0161325	Ribeira-JSL	nov-27	7,36%	IPCA+	5%
13B0006454	Conspar	fev-23	7,04%	IGPM+	10%
13H0041115	Rojemac	fev-25	6,86%	IPCA+	9%
18K0576117	Whirlpool	fev-30	6,62%	IPCA+	6%
17I0181659	Pirelli	out-32	5,57%	IPCA+	7%
18D0698877	Rodobens	abr-28	5,32%	CDI+	2%
19B0177968	Rodobens	fev-29	5,30%	CDI+	2%
17L0956424	Iguatemi	dez-32	5,09%	CDI+	1%
16E0708207	BR Malls	mai-21	4,47%	CDI+	0%
16I0965158	Aliansce	set-21	4,03%	% CDI	100%
17G0788003	Tecnisa	jul-21	3,89%	% CDI	140%
14K0050601	Esser	nov-19	3,12%	CDI+	6%
12E0031990	Aloes	mai-22	3,04%	IGPM+	11%
12H0000804	Torp	nov-19	3,04%	IGPM+	12%
16L0245118	Urbamais	dez-19	2,45%	CDI+	1%
15F1090290	Natura	fev-31	2,33%	IPCA+	0%
13L0034539	Anhanguera	set-28	2,27%	IGPM+	7%
18H0864201	Anhanguera	jul-28	2,25%	IGPM+	6%
16L0178106	Direcional	dez-19	1,89%	CDI+	1%
17H0164854	Rede D'or	nov-27	1,79%	IPCA+	6%
12E0035783	GSP	out-21	1,77%	IPCA+	10%
13D0458950	Natura	nov-28	1,46%	IPCA+	5%
16I0000002	VBI-Vale	mai-29	1,36%	IGPM+	6%
15H0698161	NEX	set-19	1,22%	CDI+	5%

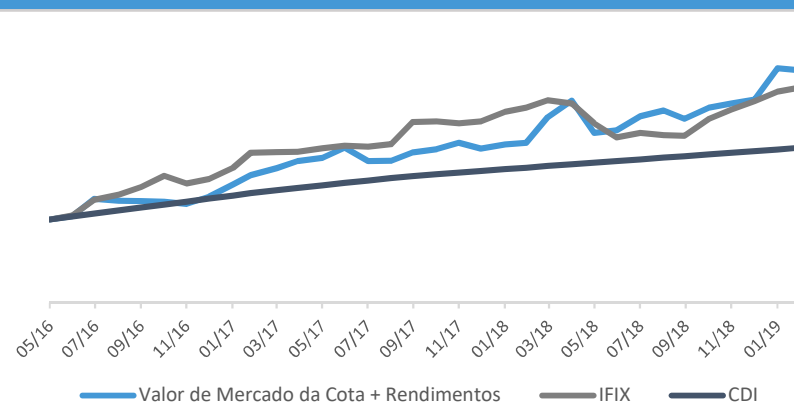
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

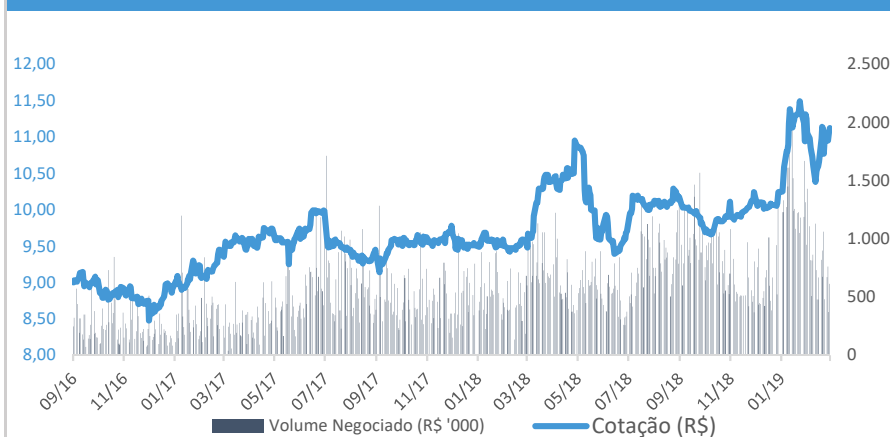
Maxi Renda FII (Cont.)

Rentabilidade

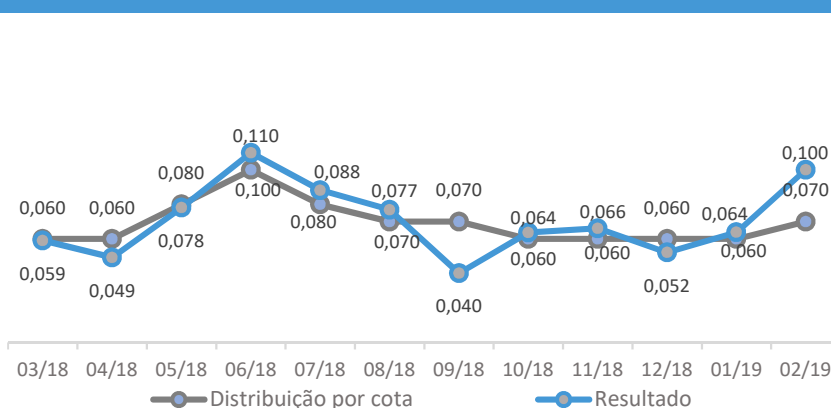
Rentabilidade vs CDI e IFIX⁽¹⁾



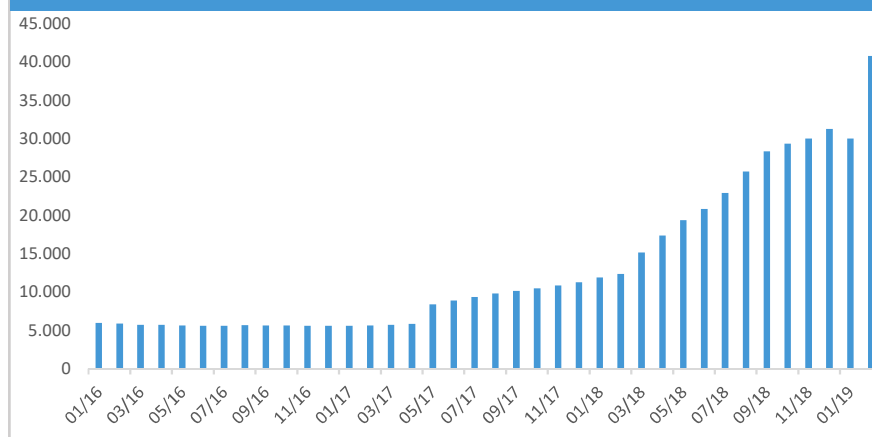
Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Resultado Financeiro e Distribuído



Evolução Número de Cotistas



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 28 de fevereiro de 2019.

(1) Considerando uma mesma cota hipotética inicial de R\$ 8,85 em 31/05/2016, mesmo valor da cota de fechamento do Fundo nesta data. Rendimentos estão com gross-up de alíquota de 15%.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Destinação dos Recursos¹

Abaixo pode ser observado os ativos que compõem o pipeline do Fundo.

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	R\$ 5 milhões	CDI + 1,1% a.a	Crédito Corporativo
CRI 2	R\$ 20 milhões	CDI + 1,5% a.a	Crédito Corporativo
CRI 3	R\$ 20 milhões	CDI + 1,8% a.a	Built to Suit
CRI 4	R\$ 20 milhões	CDI + 2,0% a.a	Built to Suit
CRI 5	R\$ 6 milhões	140% do CDI	Crédito Corporativo
CRI 6	R\$ 6 milhões	CDI + 1,1% a.a	Sale and Leaseback
Permuta 1	R\$ 9,5 milhões	INCC + 14,5% a.a	Permutas Financeiras
Permuta 2	R\$ 8,8 milhões	INCC + 14,5% a.a	Permutas Financeiras
Permuta 3	R\$ 7,4 milhões	INCC + 14,5% a.a	Permutas Financeiras
Permuta 4	R\$ 11,6 milhões	INCC + 14,5% a.a	Permutas Financeiras
Permuta 5	R\$ 9,1 milhões	INCC + 14,5% a.a	Permutas Financeiras

Nota:

(1) Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descasamento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade.

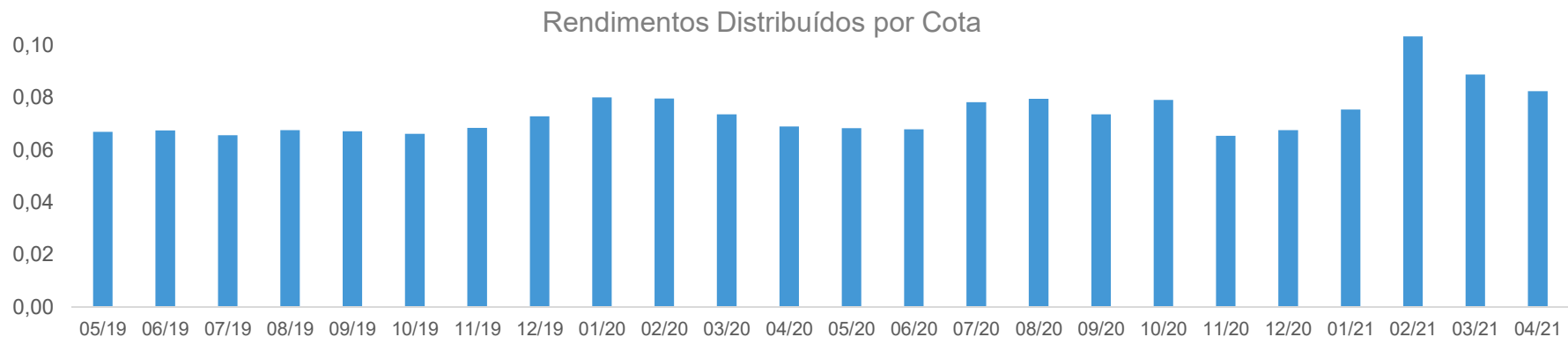
(2) O pipeline acima é maior que o volume da oferta, dado que existe reinvestimento do principal dos ativos que compõem atualmente o portfólio do Fundo.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo: Premissas

- ✓ Fluxos Esperados dos CRI e das permutas atuais da carteira.
- ✓ CRI: Rentabilidade alvo médio de CDI + 1,5% a.a. ou 150 bps de prêmio sobre a NTN-B equivalente
- ✓ Permutas: Rentabilidade média de INCC + 14,5% a.a
- ✓ Custos e despesas do Fundo, conforme este material e o regulamento do Fundo.



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Sumário

- 1 A Gestora e os Gestores do FII
- 2 Panorama Macroeconômico
- 3 Mercado Imobiliário no Brasil
- 4 Tese de Investimento
- 5 Maxi Renda FII
- 6 Características da Oferta**
- 7 Fatores de Risco
- 8 Contato

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Características da Oferta

Oferta	ICVM 476/09
Emissão	3ª (primeira) Emissão de Cotas do Maxi Renda FII
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Lefosse (Coordenador Líder) e PMKA (Gestor)
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Preço de Subscrição por Cota	R\$ 10,23 (dez reais e vinte e três centavos)
Forma de Integralização	À vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 99.999.999,33 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e três centavos)
Quantidade Inicial de Cotas	9.775.171 (nove milhões, setecentos e setenta e cinco mil, cento e setenta e uma)
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.009,14 (dez milhões e nove reais e quatorze centavos de reais), correspondente a 977.518 (novecentas e setenta e sete mil e quinhentos e dezoito) cotas
Expectativa de Liquidação	06 de maio de 2019

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Sumário

- 1 A Gestora e os Gestores do FII
- 2 Panorama Macroeconômico
- 3 Mercado Imobiliário no Brasil
- 4 Tese de Investimento
- 5 Maxi Renda FII
- 6 Características da Oferta
- 7 Fatores de Risco
- 8 Contato**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Contato



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Ana Alves
Fernando Miranda
Lucas Sacramone

+55 11 4871-4401

Investidor Não Institucional

Marcos Corazza
Luiza Stewart
Leonardo Lombardi

+55 11 3075-0554



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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E ESTE MATERIAL ANTES DE INVESTIR,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**