

Maxi Renda - FII

4º Trimestre de 2019



asset
management

A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large glass panels framed by dark metal, creating a grid-like pattern. The sky is overcast and grey. On the left side of the image, there is a dark blue background with a pattern of thin, parallel white and light blue lines that converge towards the top right, creating a sense of depth and movement.

Carta do Gestor e Destques do Trimestre

Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2019

A agenda econômica liderada pelo Ministro da Economia, Paulo Guedes, seguiu durante o último trimestre de 2019 focada na condução de reformas econômicas e estruturais, com destaque para as reformas da Previdência (já aprovada), Tributária e Administrativa, que devem ser enviadas ao Congresso no começo de 2020. O quarto trimestre trouxe novo corte da Taxa Básica de Juros (SELIC), terminando assim o ano em 4,50%. Adicionalmente, no começo de 2020 o Banco Central (BC) realizou um novo corte, de 25 bps, e sinalizou em nota o [fim do ciclo de afrouxamento monetário](#) vivenciado nos últimos anos. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial continuaram em ascensão, respondendo às estratégias supracitadas.

No setor imobiliário vimos a retomada dos lançamentos, vendas e os recentes anúncios de incorporadoras com intenção de abrir capital. A expansão na oferta de crédito imobiliário está em franca recuperação e as emissões de CRIs, que atingiram volume recorde de mais de R\$ 18 bilhões, impulsionaram a recuperação do mercado. Fatores macroeconômicos fundamentais para este mercado, como juros e inflação baixos, demanda represada após a depressão econômica vivida nos últimos anos e aumento da confiança e da oferta de empreendimentos, aliados aos dois fatores supracitados, 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, confiança e investimento no país.

A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito e correta precificação. O mercado de crédito reverteu parte das distorções no mês de novembro, conforme já havíamos alertado nas cartas anteriores, trazendo maior racionalidade aos preços desde então. Ainda assim, a gestora manteve-se muito diligente na originação de novas operações que se encontram em níveis adequados, sejam nos mercados primário ou secundário, e foram realizadas alocações que permitiram o Fundo manter ótima rentabilidade, investindo em nomes como Iguatemi, GPA, Magazine Luiza, Almeida Júnior e Banco do Brasil, aumentando dessa forma a qualidade da carteira como será visto mais adiante na seção de CRIs. **Mas ainda assim, com um portfólio mais concentrado em nomes de menores risco de crédito, o fundo distribuiu excelente resultado aos seus cotistas, o melhor trimestre do Fundo no ano, com distribuição média de 10,33 centavos por cota.**

Por fim, em dezembro tivemos o encerramento da [4ª Emissão de Cotas do Fundo](#) em dezembro, **com alocação integral dos R\$ 360 milhões captados ainda em dezembro**. A gestão procurou alocar rapidamente os recursos a fim de garantir melhores retornos ao Fundo e aos cotistas. O gestor agradece a confiança dos cotistas no Fundo e no time de gestão!

Destaques do 4º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **0,329**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **0,310**/Cota (+**34,78%** QoQ)
- Encerramento da 4ª Emissão de Cotas do Fundo em dezembro, com alocação integral dos R\$ **360,0** milhões captados ainda no dezembro.
- Aplicação em 25 novos CRIs em um total de R\$ **420,87** milhões. O spread de crédito médio de **202** bps sobre a NTN-B de duration equivalente.
- Alienação integral do FII Rio Negro (RNGO11), gerando um ganho de capital ao Fundo de R\$ **187,20** mil.
- Resgate antecipado de 4 CRIs (Rojemac, JCC Iguatemi, Whirlpool e Natura) com ganho de capital total de R\$ **6,79** milhões.
- Investimento total de R\$ **24,9** milhões em duas novas operações de permuta financeira, localizadas nos bairros de Perdizes/SP e Moema/SP.

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	4T19	2019	12 meses
Receitas¹	15.161.275	43.063.682	43.063.682
Receita de Locação	-	-	-
Lucros Imobiliários	216.810	6.046.982	6.046.982
Receitas FII	656.501	1.838.579	1.838.579
Receitas CRI	13.682.529	33.835.367	33.835.367
Receita LCI e Renda Fixa	605.435	1.342.754	1.342.754
Despesas²	(1.604.337)	(5.240.835)	(5.240.835)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(1.604.337)	(5.240.835)	(5.240.835)
Reserva de contingência	-	-	-
Resultado	13.556.938	37.822.847	37.822.847
Rendimento distribuído	13.678.508	37.444.329	37.444.329
Distribuição média por cota	0,1033	0,079	0,079

(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.

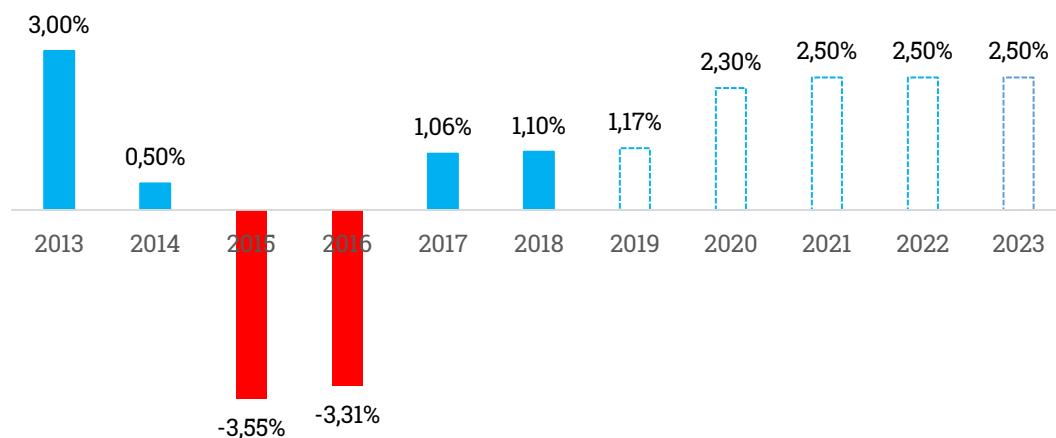
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios,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

Cenário Macroeconômico



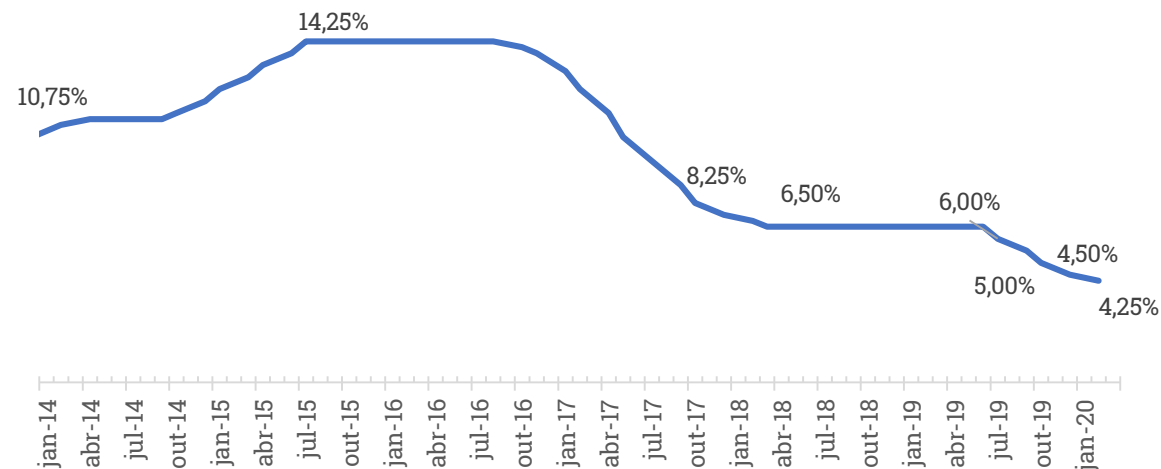
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao 3T19, a expectativa de fechamento do PIB em 2019 subiu de 0,92% para 1,17%, consolidando um crescimento baixo mas positivo diante de todo o contexto de reformas que marcou o ano. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 apresentou uma melhora, de 2,00% para 2,30%. As reformas estruturais, tais como tributária e administrativa continuam a ser fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada com manutenção da baixa taxa de juros (Meta Selic) para estimular os investimentos. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China está controlada porém a crise do coronavírus trouxe volatilidade aos mercados globais, com perdas de vidas e uma taxa de letalidade que está refletindo nas expectativas e no fluxo de capital. Cabe ainda um alerta quanto as eleições nos EUA que ainda está em fase de primárias mas pode gerar impacto global.

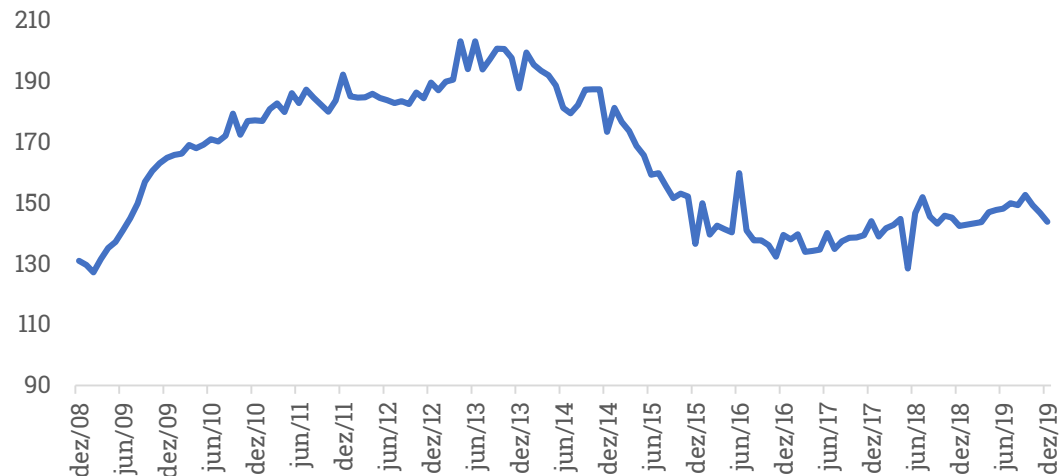
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O Comitê de Política Monetária segue realizando cortes na meta e no início de fevereiro de 2020 estabeleceu o patamar de 4,25% a.a., corte este justificado pela queda da inflação e pela produção industrial que ainda não está respondendo com expansão. O efeito esperado da taxa nesse patamar é de estimular os investimentos no país e a geração de empregos e consequentemente aumento da renda, por isso, o viés é de manutenção de níveis baixos até que as respostas sejam contundentes e a inflação volte a se tornar alguma ameaça a estabilidade macroeconômica.

Cenário Macroeconômico

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)¹



A FBCF é um indicador antecedente de grande relevância pois mede a ampliação da capacidade futura de uma economia com base nos investimentos correntes em ativos fixos. O último trimestre de 2019 apresentou uma desaceleração dos investimentos, o índice em dezembro em relação a setembro caiu 5,79%, puxado principalmente pela redução da produção nacional de máquinas e equipamentos. Dessa forma, o indicador corrobora com a necessidade de manutenção da baixa taxa de juros para estimular os investimentos das empresas e demonstra que o Brasil está ainda longe dos maiores patamares de investimentos observados entre 2010 e 2013.

Índice de Confiança Empresarial²



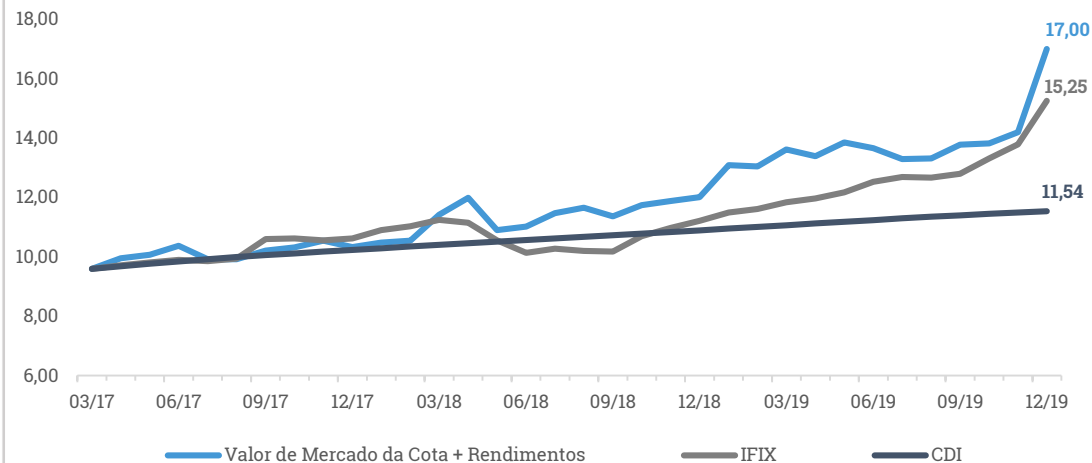
Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014. O índice de expectativa tem se mantido neutro nos últimos meses mas sustenta o patamar elevado se comparado com a série histórica. Diante disso, espera-se que o ano de 2020 seja ainda mais favorável, possivelmente puxado por setores como a construção civil, que dentro da mesma metodologia acima atingiu o maior patamar desde 2014².

Performance do Fundo

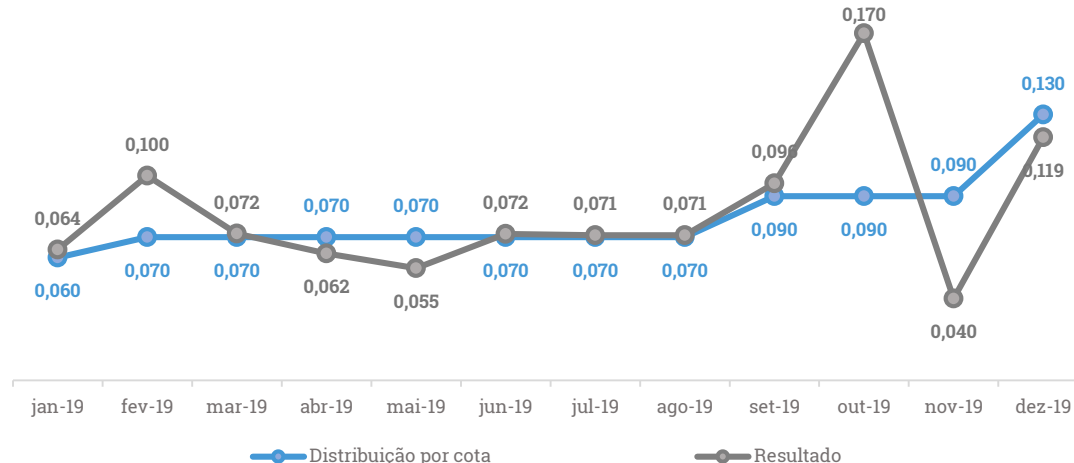


Performance do Fundo

Rentabilidade vs. CDI e IFIX



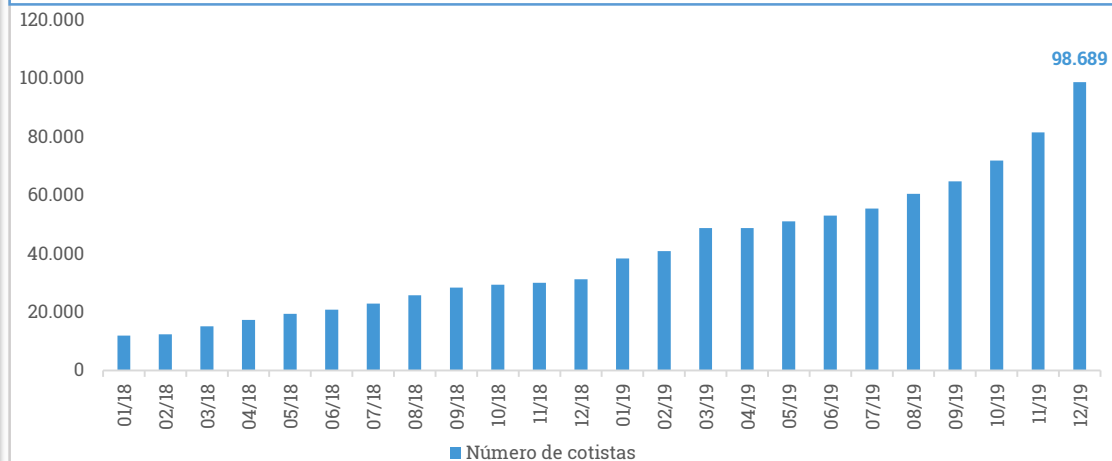
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Evolução Número de Cotistas



Alocação



Alocação da Carteira

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) *book* de CRI que concentra 82,9% do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) *book* de SPEs para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração está em 9,6% do Fundo e, por fim, o (iii) *book* de Fundos Imobiliários que concentra 2,8%. O Fundo encontra-se com 4,8% 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.

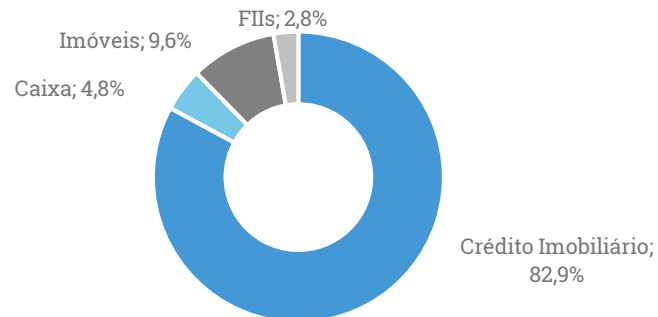
Book de SPEs Permutas

▪ Ipiranga	-	22%
▪ Vila Prudente	-	15%
▪ Vila Mariana	-	14%
▪ Perdizes	-	13%
▪ Paraíso	-	10%
▪ Jardins	-	8%
▪ Campos do Jordão	-	8%
▪ Vila Olímpia	-	7%
▪ Cambuí	-	3%

Total do Book: R\$ 76,31mm



Divisão Por Estratégias



Book de Fundos Imobiliários (FoF)

▪ FII Iridium (IRDM11)	-	45,7%
▪ MAC FII (DMAC11)	-	39,5%
▪ XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)	-	7,8%
▪ BC Fund FII (BRCR11)	-	7,1%

Total do Book: R\$ 21,93mm

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

▪ 27 CRIs High Yield	-	15,25%
▪ 36 CRIs High Grade	-	84,75%
▪ 63 CRIs	-	100,0%

Total do Book: R\$ 629,7mm



Book de CRI

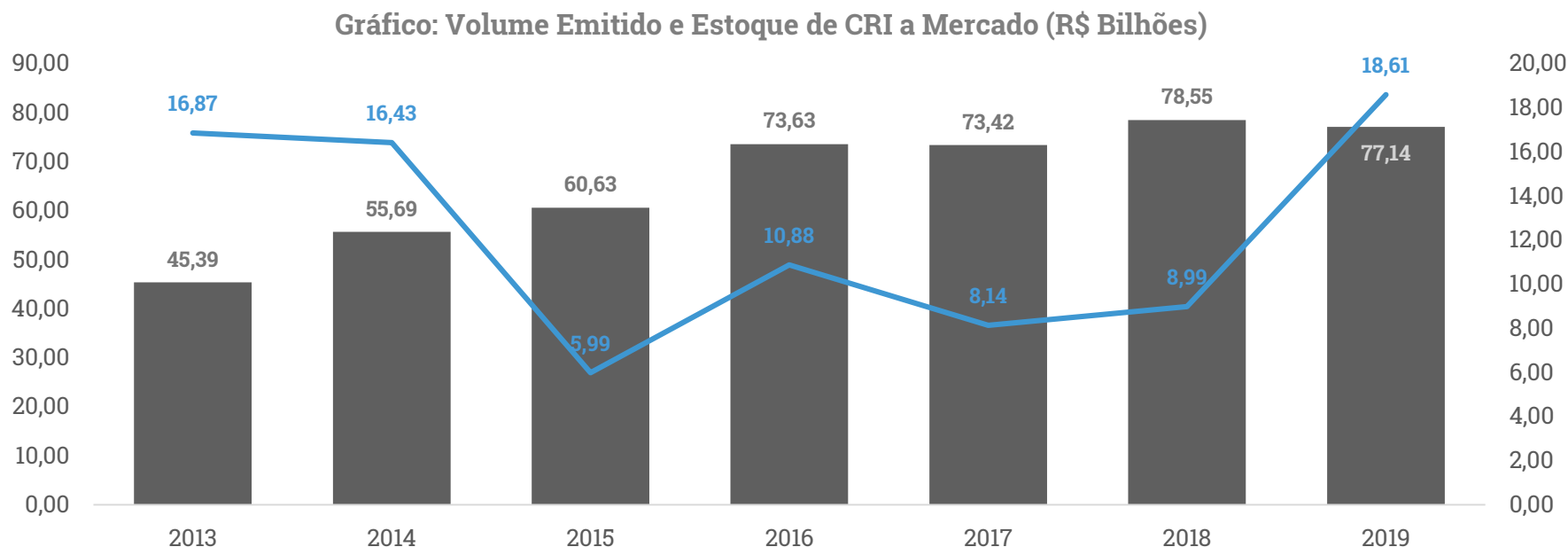


Mercado de CRI

Visão Geral de Mercado

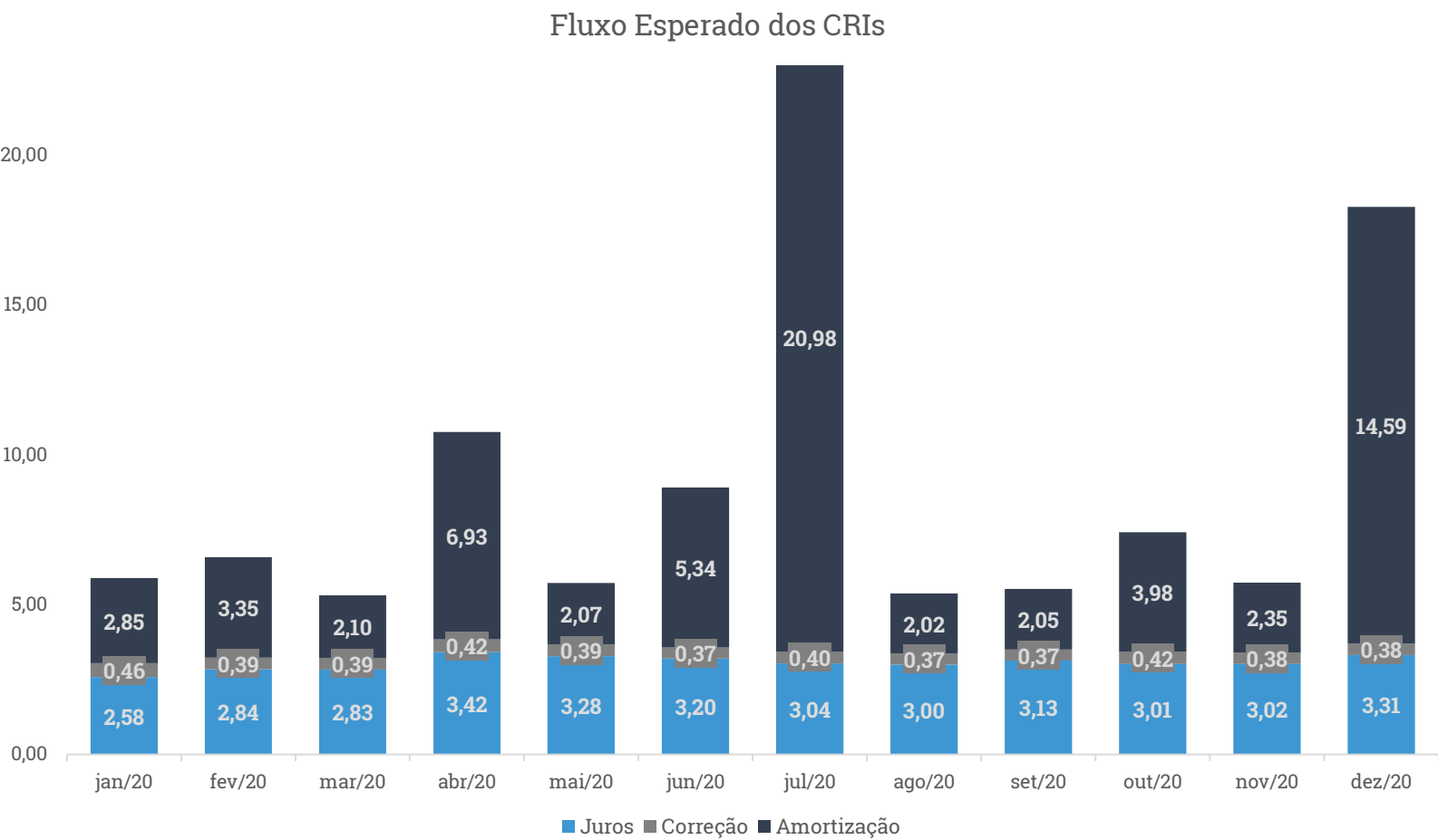
A volta do crescimento econômico e confiança empresarial, aliada à queda dos juros, inflação e desemprego proporcionaram a volta do crescimento do mercado imobiliário. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro. Regulamentações 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 espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.



Fluxo de Caixa Projetado

Expectativa de Recebimento – 12 meses



Status das Operações

Total de CRIs 63

Normal 55

Em Alerta 0

Estressada 6

CRIs em Provisão 8

Marcação

MtM (R\$ MM) 644,1

Curva (R\$MM) 614,1

PDD (R\$ MM) 30,0

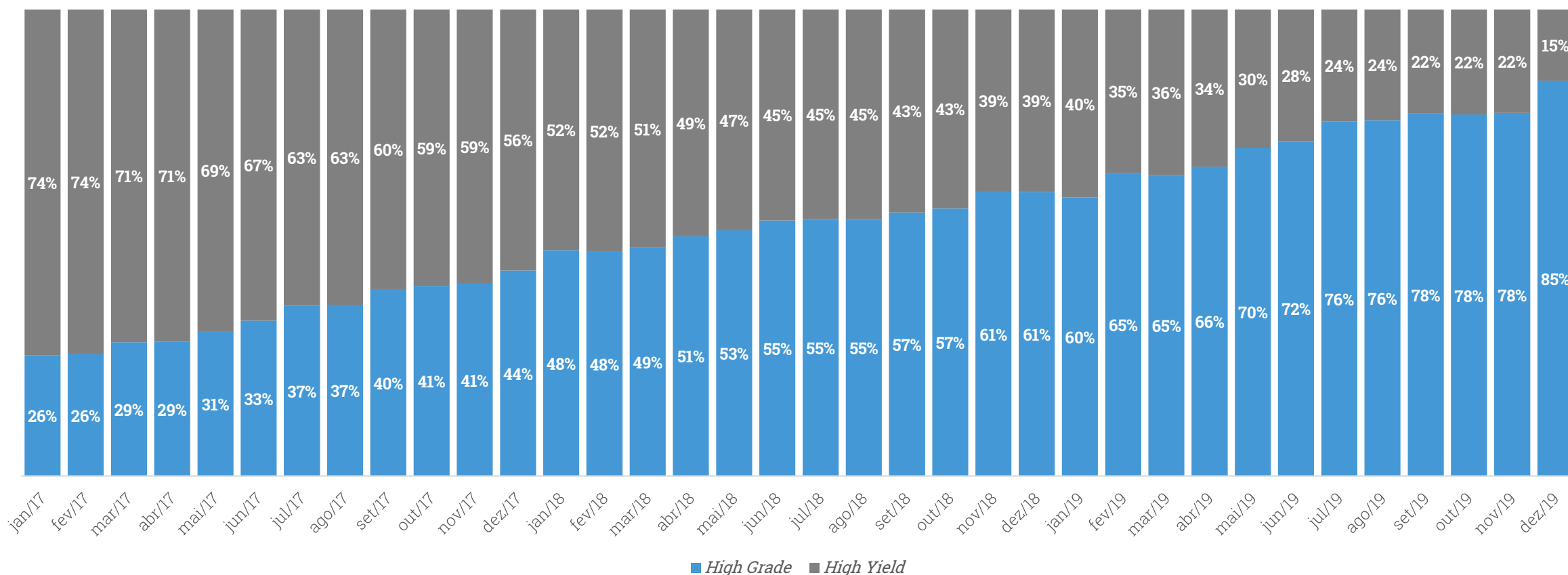
Recebimentos no Trimestre

Juros + Corr. Monetária (R\$ MM) 5,9

Flight to Quality

Share dos CRIs que são *High Grade* vs. *High Yield*

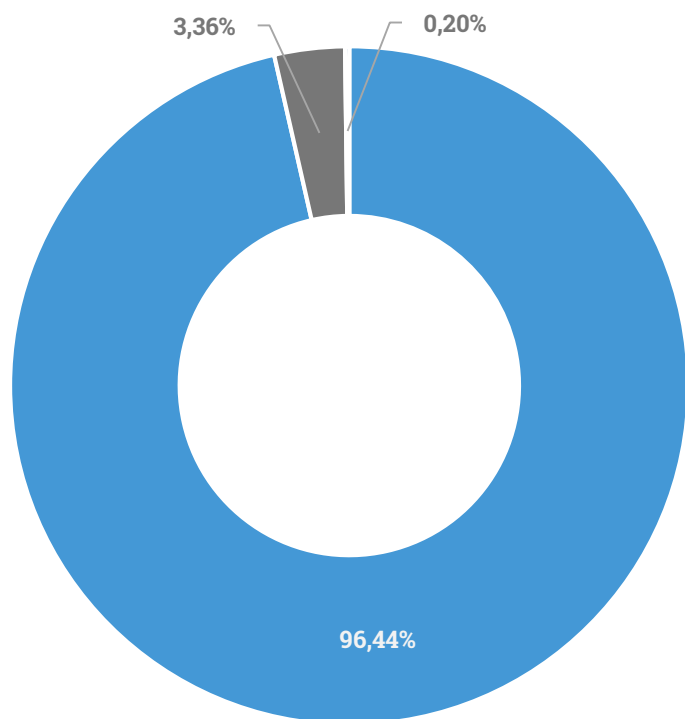
No trimestre avançamos com sucesso na direção em ter a alocação de CRIs totalmente em papéis *High Grade*, mas ainda assim alocando em uma atrativa taxa média de 202 bps de *spread* de crédito, demonstrando o resultado de originação de novas operações mesmo em cenário desafiador das emissões de Renda Fixa.



Breakdown Carteira – Parte 1

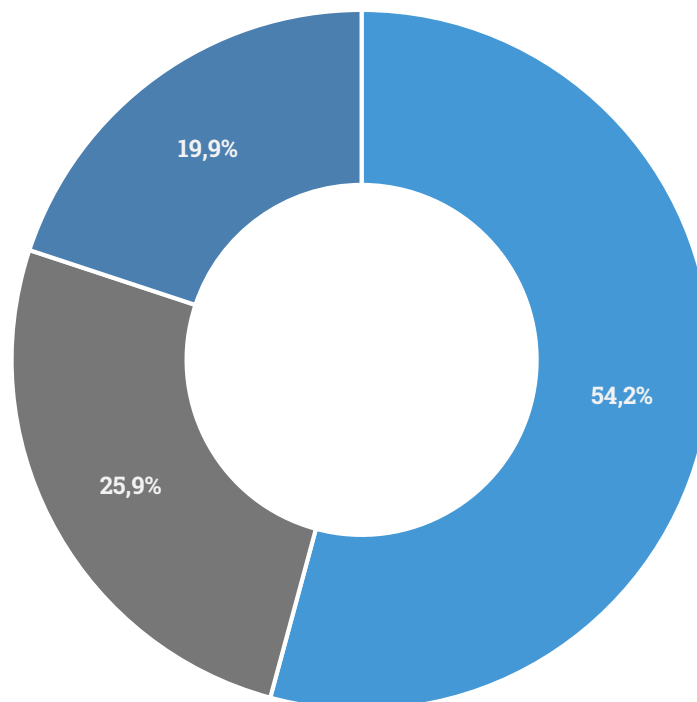
Status da Operação

■ Normal ■ Estressada ■ Em Alerta



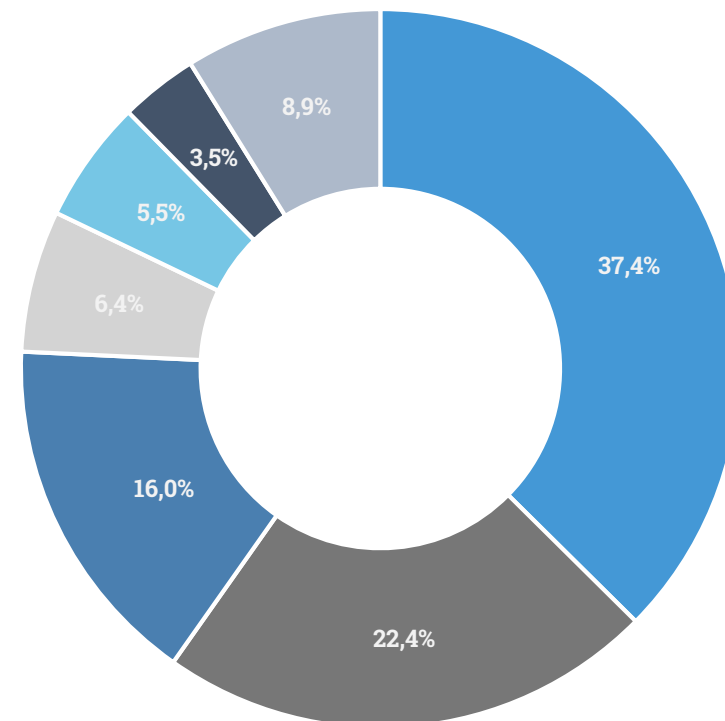
Setor do Devedor

■ Comercial ■ Residencial ■ Crédito Corporativo



Setor do Devedor Detalhado

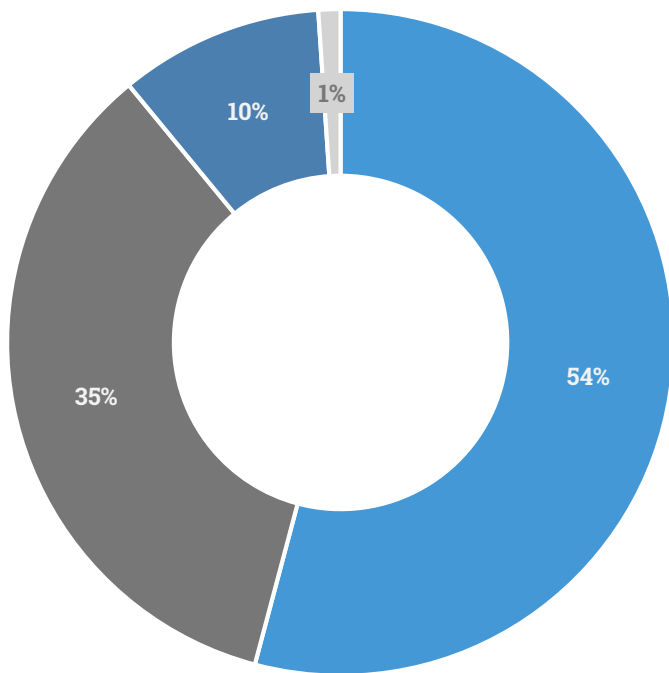
■ Residential Real Estate ■ Malls
■ Transportation ■ Retail
■ Properties ■ Hotels
■ Others



Breakdown Carteira – Parte 2

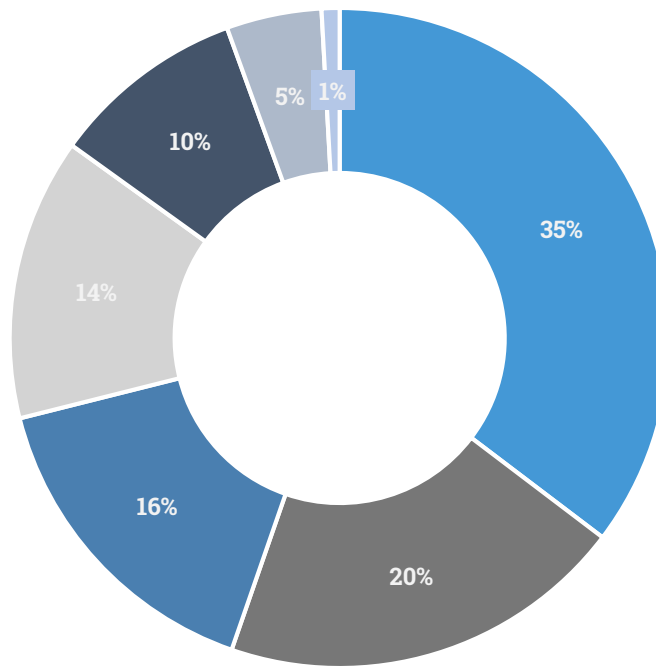
Indexador

■ CDI + ■ IPCA + ■ IGP-M + ■ % CDI



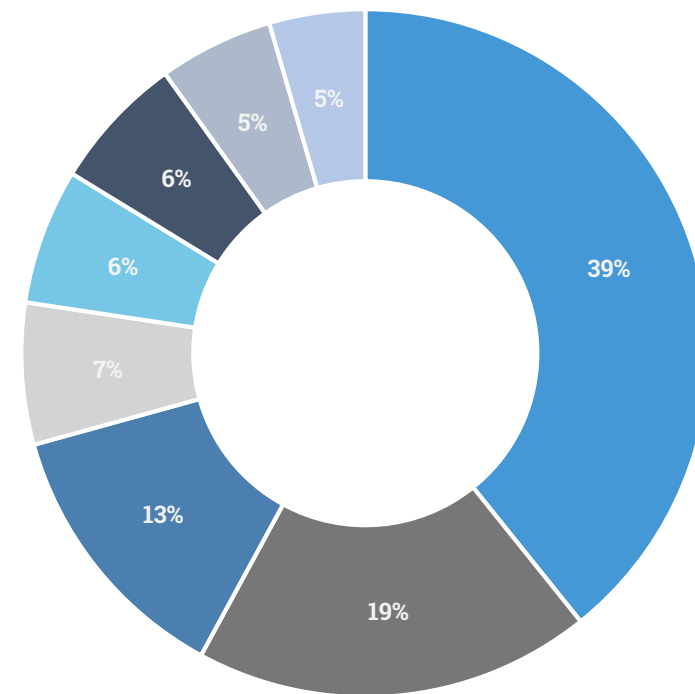
Instrumentos Jurídico

■ Debêntures ■ CCV
■ Contrato de Locação ■ CCB
■ Contrato Atípico ■ Cessão de Carteira
■ Confissão de Dívida



Fonte de Pagamento

■ SP ■ Pulverizado ■ SC ■ CE ■ PB ■ PE ■ DF ■ Outros



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento ¹	Duration (meses) ¹	Status	% PL do Fundo
Almeida Júnior	80,49	2	19/dez/29	57,8	Normal	10,52%
Helbor	72,16	3	25/mai/35	78,2	Normal	9,43%
HM Engenharia	44,17	2	15/dez/23	25,4	Normal	5,77%
Magazine Luiza	40,14	1	12/set/30	61,9	Normal	5,25%
Iguatemi	40,13	2	13/set/36	87,5	Normal	5,25%
GPA	40,07	1	18/dez/34	70,9	Normal	5,24%
Latam – Bradesco	31,55	1	18/ago/32	68,3	Normal	4,13%
PPP – Canopus	29,38	2	15/fev/35	75,5	Normal	3,84%
JSL – Ribeira	26,38	1	22/nov/27	44,9	Normal	3,45%
GJP Hotéis	22,03	1	24/dez/31	73,8	Normal	2,88%
TOTAL	426,49	16				55,76%

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Status
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	40,87	6,49%	CDI +	1,25%	Normal
19L0838850	Magazine Luiza	40,14	6,37%	IPCA +	4,35%	Normal
19L0838765	GPA	40,07	6,36%	CDI +	1,75%	Normal
19L0906036	Helbor - Estoque III	40,00	6,35%	CDI +	1,50%	Normal
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	39,63	6,29%	CDI +	1,25%	Normal
19L0909256	Latam - Bradesco	31,55	5,01%	IPCA +	5,00%	Normal
17K0161325	JSL-Ribeira	26,38	4,19%	IPCA +	8,06%	Normal
19J0714175	HM Engenharia	23,55	3,74%	CDI +	2,50%	Normal
19L0853159	GJP Hotéis	22,03	3,50%	CDI +	1,68%	Normal
19L0882278	PPP - Canopus	21,31	3,38%	IPCA +	6,00%	Normal
19E0350573	HM Engenharia	20,62	3,27%	IPCA +	4,97%	Normal
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	20,53	3,26%	CDI +	1,30%	Normal
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	19,60	3,11%	CDI +	1,40%	Normal
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	18,48	2,94%	IPCA +	6,00%	Normal
19F0922610	Outlet Premium Brasilia	18,00	2,86%	CDI +	1,50%	Normal
19F0260959	Helbor	16,35	2,60%	CDI +	2,15%	Normal
19E0967405	WeWork Ânima Unimed	15,81	2,51%	IPCA +	6,50%	Normal
19B0177968	RNI	13,12	2,08%	CDI +	1,70%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Status
13B0006454	Conspar	12,41	1,97%	IGP-M +	9,50%	Normal
19L0035166	BB	12,12	1,93%	IGP-M +	4,00%	Normal
17I0181659	Pirelli	10,23	1,63%	IPCA +	6,59%	Normal
19F0923004	São Carlos	10,05	1,60%	CDI +	1,09%	Normal
14B0058368	Harte	8,80	1,40%	IPCA +	12,00%	Estressada
18J0698011	PPP - Canopus	8,07	1,28%	IPCA +	9,00%	Normal
19I0329899	You Inc.	8,03	1,28%	CDI +	4,00%	Normal
17G0788003	Tecnisa	6,43	1,02%	% CDI	140,00%	Normal
18L1179520	LOG	6,18	0,98%	CDI +	1,35%	Normal
12E0031990	Aloes	5,54	0,88%	IGP-M +	12,04%	Normal
14K0234407	Esser	5,54	0,88%	CDI +	3,00%	Estressada
19L0000001	WAM Praias	5,28	0,84%	IGP-M +	12,00%	Normal
18D0698877	RNI	5,25	0,83%	CDI +	2,00%	Normal
15H0698161	NEX	5,02	0,80%	CDI +	5,00%	Estressada
13L0034539	Ananguera educacional	4,96	0,79%	IGP-M +	7,15%	Normal
18H0864201	Ananguera educacional	4,79	0,76%	IGP-M +	6,69%	Normal
17K0216759	Ultra	4,34	0,69%	IGP-M +	6,75%	Normal
17H0164854	Rede D'Or	3,81	0,60%	IPCA +	6,35%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 3

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Status
16I0000002	VBI-Vale	3,39	0,54%	IGP-M +	5,79%	Normal
17I0904810	Even	3,12	0,50%	CDI +	1,50%	Normal
19G0290738	WAM São Pedro	2,97	0,47%	IGP-M +	12,00%	Normal
12E0035783	GSP	2,86	0,45%	IPCA +	10,00%	Normal
13F0062455	Volkswagen	2,61	0,41%	IPCA +	6,17%	Normal
15H0698669	BRDU	2,29	0,36%	IPCA +	11,50%	Normal
19G0290840	WAM São Pedro	2,01	0,32%	IGP-M +	12,00%	Normal
16F0071780	MRV	2,00	0,32%	CDI +	1,60%	Normal
17J0040025	Direcional	2,00	0,32%	CDI +	0,80%	Normal
16I0965520	Aliansce	1,48	0,24%	IPCA +	6,57%	Normal
15F0544486	Natura	1,22	0,19%	IPCA +	6,51%	Normal
13B0036124	Campos Belos	1,12	0,18%	IGP-M +	9,50%	Normal
16F0132354	Cameron	1,00	0,16%	IGP-M +	16,00%	Estressada
12L0033177	Cameron	0,80	0,13%	IGP-M +	11,00%	Estressada
12B0035289	GSP	0,70	0,11%	IPCA +	11,00%	Normal
14C0067901	brMalls	0,68	0,11%	IPCA +	6,71%	Normal
11F0042226	Pulverizado	0,68	0,11%	IGP-M +	11,50%	Normal
12B0035151	GSP	0,66	0,10%	IPCA +	11,00%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 4

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Status
12B0035531	GSP	0,61	0,10%	IPCA +	11,00%	Normal
12B0035480	GSP	0,53	0,08%	IPCA +	11,00%	Normal
12E0013069	Cipasa	0,47	0,08%	IGP-M +	9,50%	Normal
19A0698738	Kroton	0,39	0,06%	IGP-M +	5,96%	Normal
12B0035534	GSP	0,35	0,06%	IPCA +	11,00%	Normal
12C0034755	VLI-Vale	0,30	0,05%	IPCA +	5,10%	Normal
11F0013690	Cyrela	0,30	0,05%	% CDI	107,00%	Normal
12B0035313	GSP	0,28	0,04%	IPCA +	11,00%	Normal
11L0005713	Scopel	0,00	0,00%	IPCA +	15,00%	Estressada

Book de Ativos Imobiliários

(SPes Permutas Financeiras + Ativos Reais)

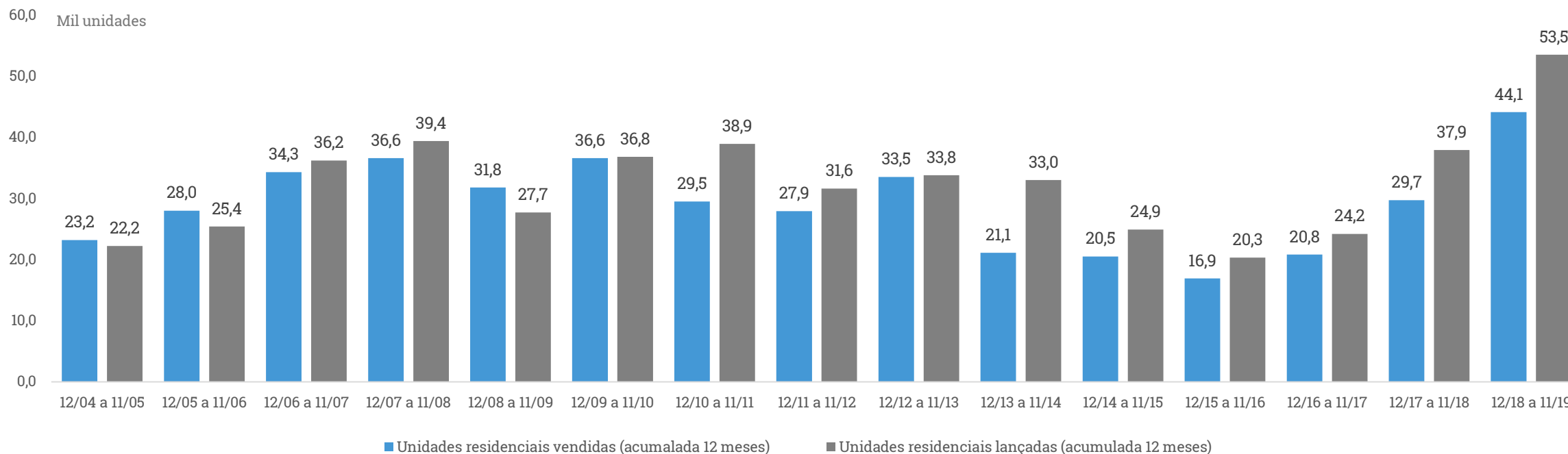


Mercado Imobiliário Residencial

Visão Geral de Mercado

O Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) realiza mensalmente uma Pesquisa do Mercado Imobiliário de São Paulo. Os últimos dados divulgados datam de novembro de 2019 e mostram um crescimento das vendas de **29,4%** na comparação com novembro de 2018 (4.974 x 3.843 unidades). Considerando o acumulado de 12 meses (dezembro de 2018 a novembro de 2019), houve crescimento de **48,6%** em relação ao período anterior (dezembro 2017 a novembro 2018) (44.134 x 29.694 unidades).¹

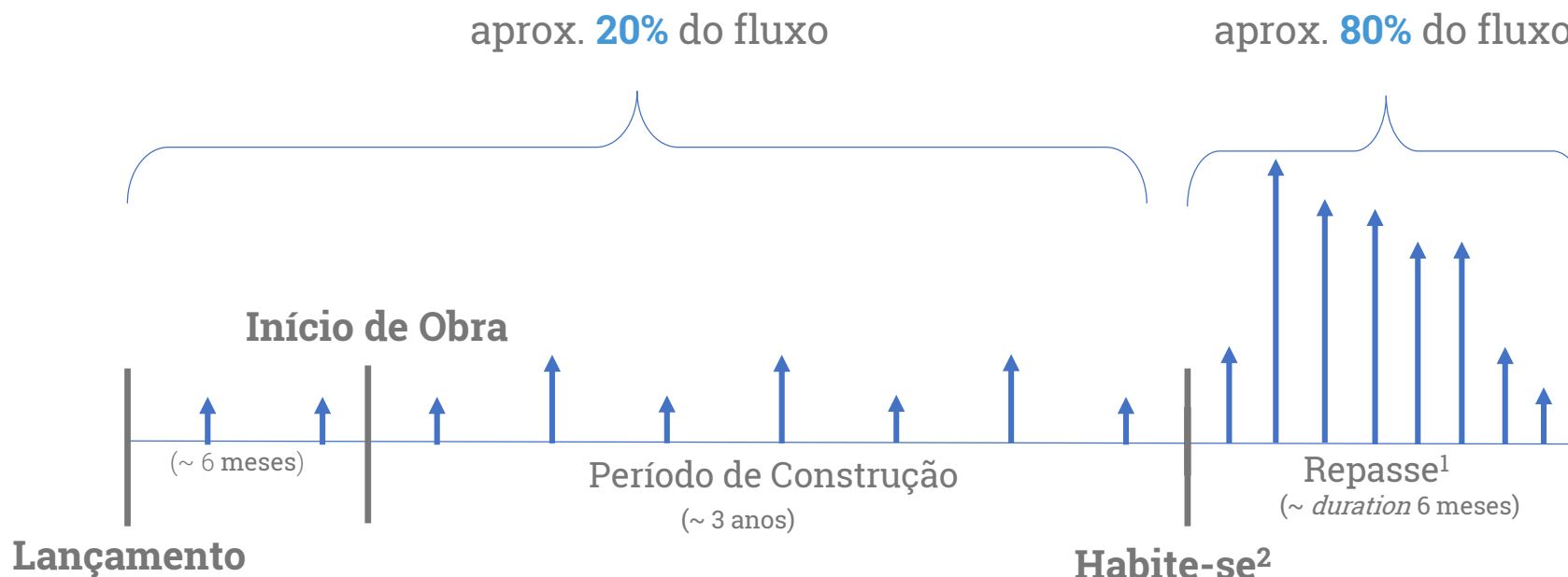
O crescimento das unidades lançadas na capital paulista comprova a retomada do mercado imobiliário na região. Foram lançadas 8.131 unidades residenciais em novembro de 2019, volume 24,2% acima de novembro do ano anterior. Tomando como base o acumulado de 12 meses, as unidades lançadas foram da ordem de 53.545 frente a 37.934 do mesmo período anterior, representando um aumento de **41,2%**.²



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:



Fluxo de Caixa

Distribuição de Dividendos e Fluxo por Cota

As SPEs detidas pelo Fundo distribuíram R\$ 0,005 por cota a título de dividendos, referente ao 4º trimestre de 2019, 89,2% inferior ao trimestre anterior, quando os dividendos por cota foram da casa de R\$ 0,044. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPEs para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futuras das SPEs para o Fundo por cota:

Período	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Amort. Acum. R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
jan/19	-	1.110,89	700,00	700,00	1.810,89	0,04	31.482.823
fev/19	-	870,39	-	700,00	870,39	0,03	31.482.823
mar/19	-	637,61	-	700,00	637,61	0,02	31.482.823
abr/19	-	315,00	-	700,00	315,00	0,01	31.482.823
mai/19	-	433,17	-	700,00	433,17	0,01	41.257.994
jun/19	-	600,00	-	700,00	600,00	0,01	41.257.994
jul/19	-	625,08	8.300,00	9.000,00	8.925,08	0,0152	41.257.994
ago/19	(9.362,90)	275,81	-	9.000,00	275,81	0,0067	41.257.994
set/19	-	900,72	-	9.000,00	900,72	0,0218	41.257.994
out/19	(7.836,29)	100,00	1.250,00	10.250,00	1.350,00	0,0024	41.257.994
nov/19	-	66,81	-	10.250,00	66,81	0,0016	41.257.994
dez/19	(17.115,75)	50,00	-	10.250,00	50,00	0,0007	75.381.215
Fluxo Proj. (Esperado)	-	39.961,89	66.064,62	76.314,62	106.026,51	0,53	75.381.215

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(76.314,62)	14.274,69	10.250,00	24.524,69	0,43
Fluxo Proj. (esperado)	-	39.961,89	66.064,62	106.026,51	0,53
Fluxo Proj. (Esperado)	(76.314,62)	54.236,58	76.314,62	130.551,20	0,96

Inflação projetada para o período remanescente

3,60% a.a.

Fonte Focus 06-dez-19

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Vila Olímpia 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jun/17
Início da Obra: Ago/17
Entrega da Obra: Nov/19
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 75,0%
Part. FII no VGV (%): 26%
Investimento do FII:
R\$ 5,0mm

Vila Prudente 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/17
Início da Obra: Jun/18
Entrega da Obra: Jun/20
Obras (%): 73,9%
Vendas (%): 86,3%
Part. do FII no VGV (%): 22%
Investimento do FII:
R\$ 10,0mm

Vila Mariana 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Dez/18
Entrega da Obra: Jan/21
Obras (%): 34,4%
Vendas (%): 98,7%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 9,5mm

Jardins 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Jan/19
Entrega da Obra: Mar/21
Obras (%): 18,2%
Vendas (%): 36,4%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 5,25mm

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Cambuí 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/16
Início da Obra: Nov/17
Entrega da Obra: Mai/20
Obras (%): 55,9%
Vendas (%): 55,0%
Part. FII no VGV (%): 10%
Investimento do FII:
R\$ 1,75mm

Paraíso 1



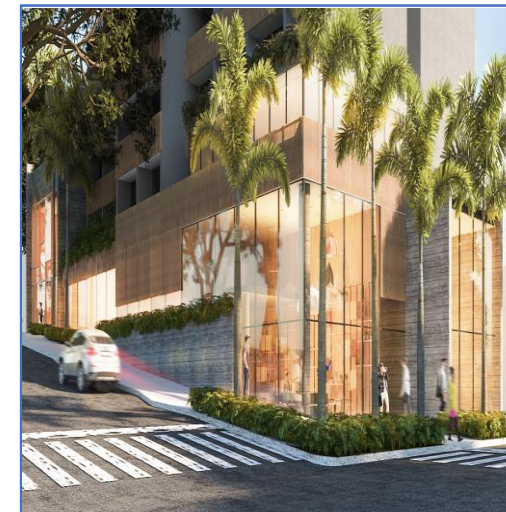
Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Dez/17
Início da Obra: Mai/19
Entrega da Obra: Nov/20
Obras (%): 24,5%
Vendas (%): 86,6%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 6,75mm

WAM Campos 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jun/20
Início da Obra: Mai/21
Entrega da Obra: Mai/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. do FII no VGV (%): 15%
Investimento do FII:
R\$ 5,14mm

Perdizes 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Fev/20
Início da Obra: Mar/20
Entrega da Obra: Nov/22
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. do FII no VGV (%): 9%
Investimento do FII:
R\$ 9,90mm

Informações dos Projetos

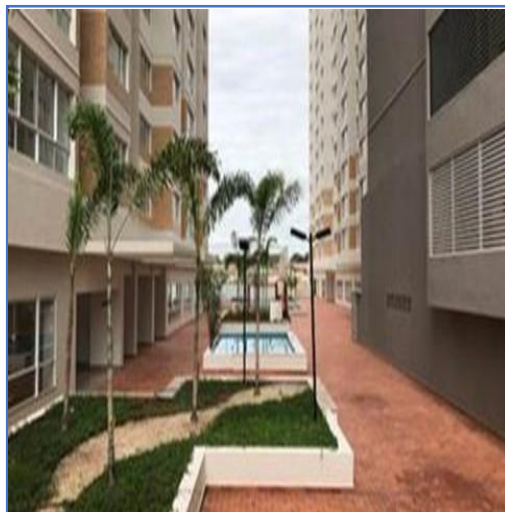
Obras e Vendas

Moema 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Abr/20
Início da Obra: Dez/20
Entrega da Obra: Dez/22
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 21%
Investimento do FII:
R\$ 15,00mm

Jardim América 1



Modelo: *Equity*
Data de Lançamento: Set/13
Início da Obra: Set/13
Entrega da Obra: Set/16
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 91,0%
Part. do FII no VGV (%): 88%
Investimento do FII:
R\$ 18,03mm

Jardim América 2



Modelo: *Equity*
Data de Lançamento: Nov/13
Início da Obra: Nov/13
Entrega da Obra: Jun/17
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 52,0%
Part. FII no VGV (%): 88%
Investimento do FII:
R\$ 18,03mm

Santos 1



Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil: R\$ 8,83mm

Status: Disponível para venda

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Jardim Europa 1



Objeto dação em pagamento
CRI Torp

Valor Contábil: R\$ 3,07mm

Status: Em construção

Entrega da Obra: Dez/19

Vila Bastos 1



Objeto dação em pagamento
CRI Torp

Valor Contábil: R\$ 1,24mm

Status: Concluída

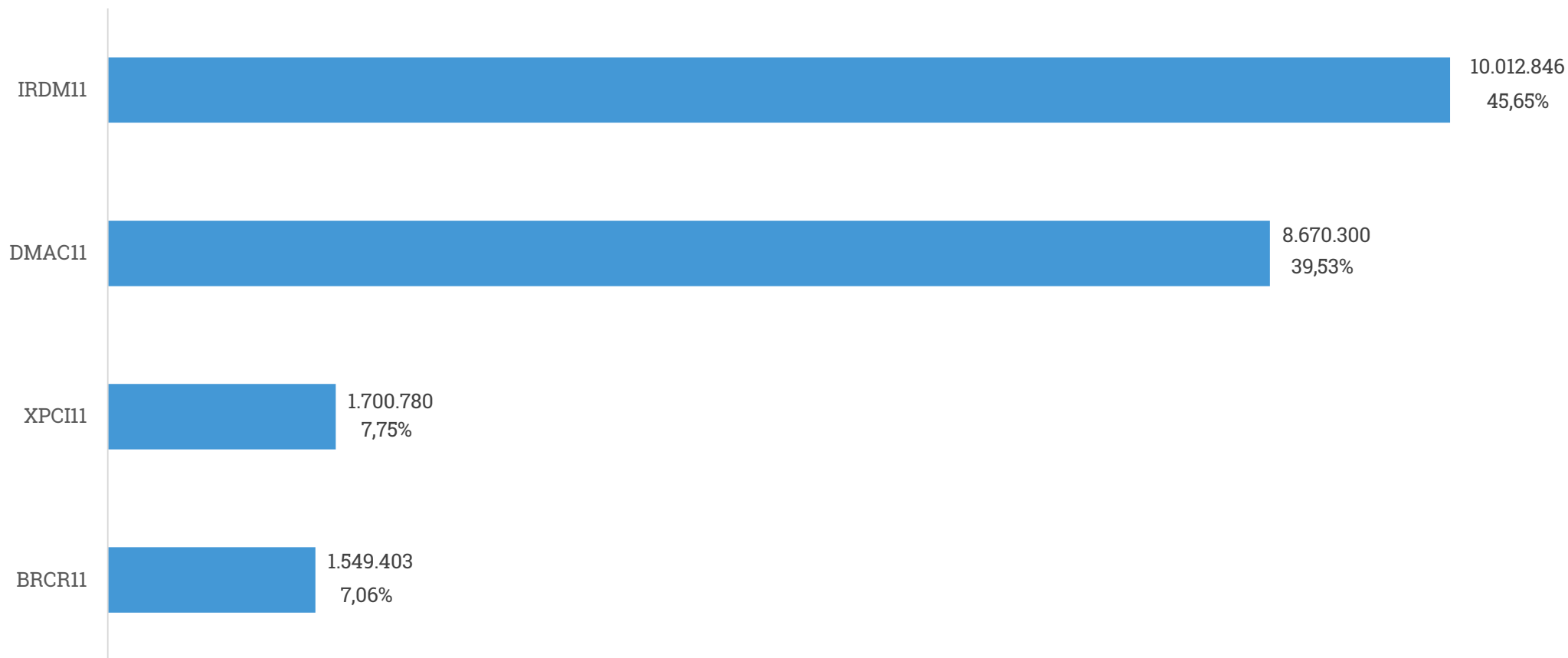
Book de FII



Exposição

Volume (R\$)

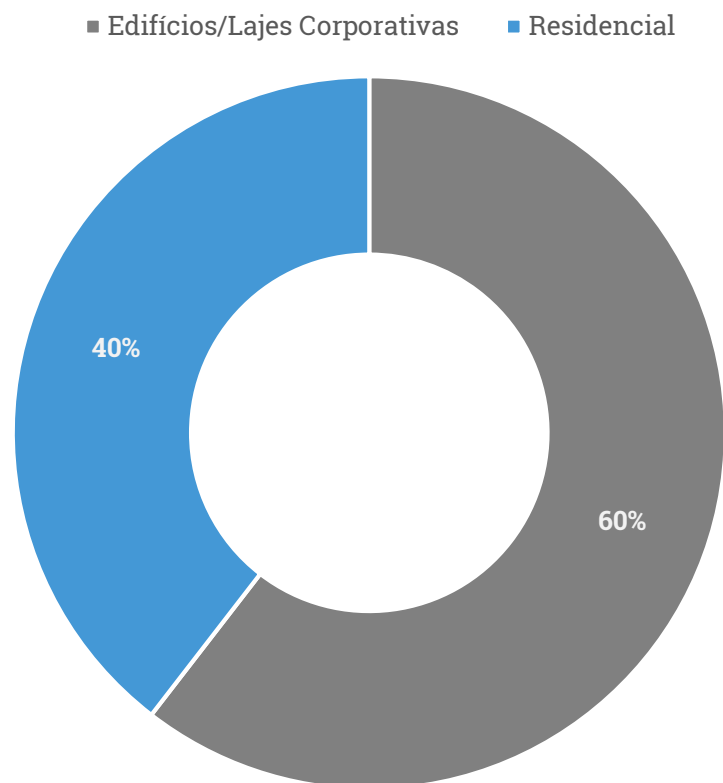
Os objetivos de alocação do Fundo tem no nível estratégico os books de “CRI” e de “Ativos Imobiliários”, já o book de FoF de FII seria uma alocação de nível tático. As ultimas duas aquisições foram IRDM11 e XPCI11.



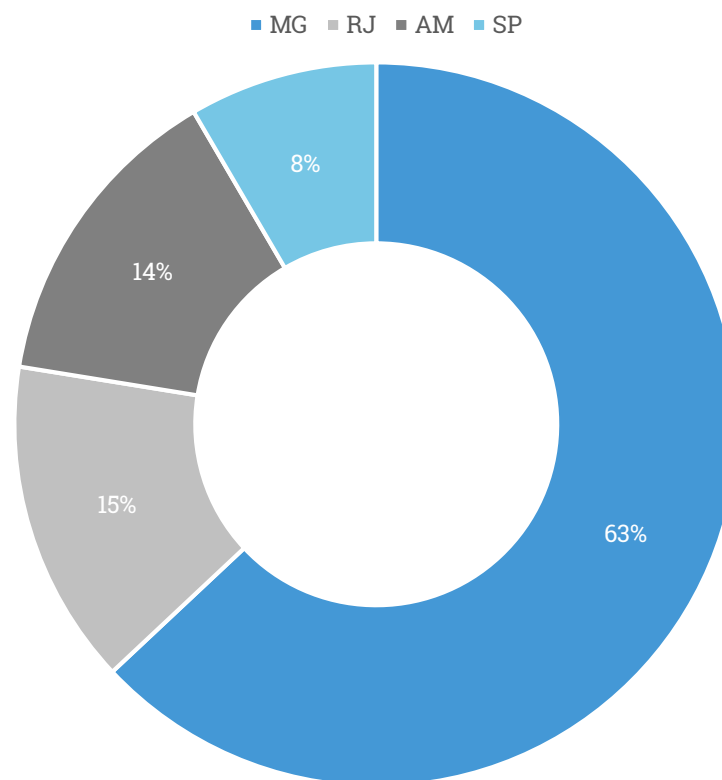
Breakdown do Book

Segmento de Atuação e Localização dos Ativos

Segmento de Atuação



Localização dos Ativos (% dos FIIs)

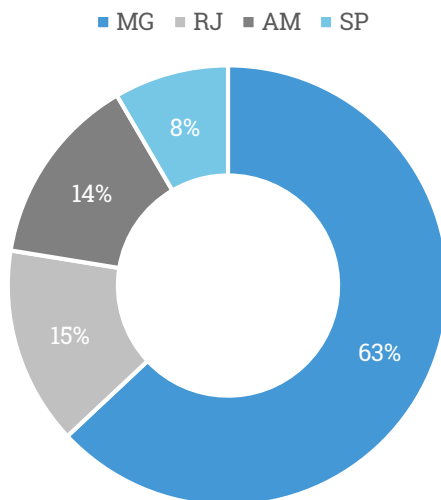


DMAC11

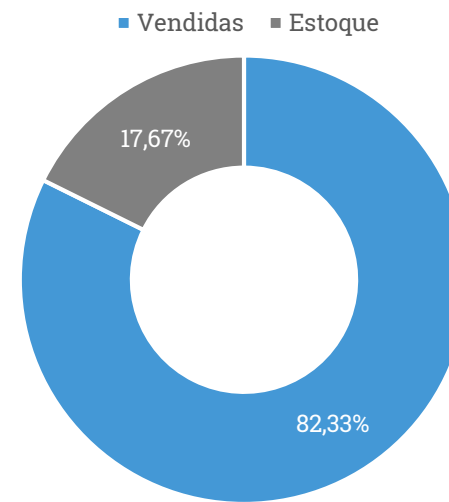
Mac Fundo de Investimento Imobiliário

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\$ 215,22mil, aproximadamente R\$ 0,003/cota.

Localização do estoque



Status do estoque



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 PODERÃO 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 GARANTIDOR 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

