

# Maxi Renda - FII

2º Trimestre de 2019



The image features a low-angle shot of a modern glass skyscraper on the right side, with a dark blue background on the left. The background is filled with a complex, repeating geometric pattern of thin, parallel lines in various shades of blue and white, creating a sense of depth and movement. The skyscraper has a dark frame and large glass windows, reflecting the sky. The overall composition is clean and professional, suitable for a corporate report.

# Carta do Gestor e Destques do Trimestre

# Carta do Gestor

## Desempenho do 2º trimestre de 2019

- A agenda econômica liderada pelo Ministro da Economia, Paulo Guedes, priorizou a aprovação da Reforma da Previdência, que após alguns atrasos, conseguiu um avanço importante ao aprovar na Câmara dos Deputados e agora precisa ser aprovado no Senado. Juntamente com esse esforço em prol de uma trajetória fiscal saudável, a expectativa é que haja evolução de pautas como Reforma Tributária e privatizações. O corte da Taxa Básica de Juros sinalizou também a ampla melhora das condições para a retomada dos investimentos, que tanto beneficiará o país em diversos setores, bem como no Imobiliários e Crédito, que são os pilares do Fundo Maxi Renda. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial voltaram a crescer, respondendo às estratégias supracitadas. Por fim cabe cautela ao Brasil em relação ao ambiente externo que apresenta oscilações, com riscos relacionados principalmente à economia norte americana e chinesa que travam nesse momento uma guerra comercial, com reflexos potencialmente globais.
- No setor de crédito imobiliário vimos um resultado bastante positivo no 2º trimestre deste ano. Com o juros e inflação ainda no caminho de queda, muitas empresas começaram a buscar refinanciamento, o que beneficiou diretamente a originação de CRIs para os Fundos Imobiliários. Ademais, o constante fechamento da curva de juros, proporcionaram ganho de capital aos fundos que comprimiram spreads na venda de CRIs. Neste sentido, o Maxi Renda detinha diversos CRIs com carregos relativamente baixo, e ao vender esses ativos com taxas mais baixas das taxas adquiridas pelo Fundo, geraram bons ganhos de capital. Com o caixa oriundo dessas vendas, a gestora alocou em ativos com taxas mais atrativas, gerando dois “alfas” no fundo (1º) ganho de capital e (2º) maior taxa de carregos. Na estratégia de Permutas imobiliárias Residenciais, com a retomada do mercado imobiliário, principalmente na grande São Paulo, o pipeline do Fundo está muito robusto e o fundo deve investir em boas oportunidades ao longo do segundo semestre do ano. Atualmente, existem 3 operações em fase de estruturação, cujo os desembolsos devem ocorrer entre setembro e outubro de 2019.
- A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito, sejam no mercado primário ou secundário, e foram realizadas alocações que permitiram o Fundo manter ótima rentabilidade, investindo em nomes como Iguatemi, Direcional, Ultra, Aliansce, Helbor e HM Engenharia, aumentando, dessa forma, a qualidade da carteira como será visto mais adiante na seção de CRIs. Vale lembrar que foi concluída a 3ª emissão de cotas, com a liquidação no início de maio, e durante os meses de maio e junho os recursos captados foram integralmente alocados em ativos com ótima relação risco-retorno.

# Destaques do 2º Trimestre de 2019

## Indicadores Operacionais do Portfólio

**Resultado:** R\$ 0,189/Cota

**Resultado Distribuído:** R\$ 0,21/Cota (+5,0% QoQ)

**Aplicação em novos CRIs High Grade em um total de R\$ 101,7 milhões com spread de crédito médio de 213 bps**

**Negociação para a venda de dois imóveis que foram fruto de excussão de garantias<sup>1</sup>**

## Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	2T19	2019	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>8.387.108</b>	<b>16.887.788</b>	<b>31.636.107</b>
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	1.348.169	3.967.059	6.635.411
Receitas FII	366.837	830.211	1.364.745
Receitas CRI	6.209.865	11.507.782	23.049.526
Receita LCI e Renda Fixa	462.238	582.738	585.425
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-1.324.312</b>	<b>-2.403.017</b>	<b>-4.151.033</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-1.324.312	-2.403.017	-4.151.033
Reserva de contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>7.062.300</b>	<b>14.623.275</b>	<b>27.485.074</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>7.979.918</b>	<b>14.276.483</b>	<b>26.500.177</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,068</b>	<b>0,068</b>	<b>0,068</b>

(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.

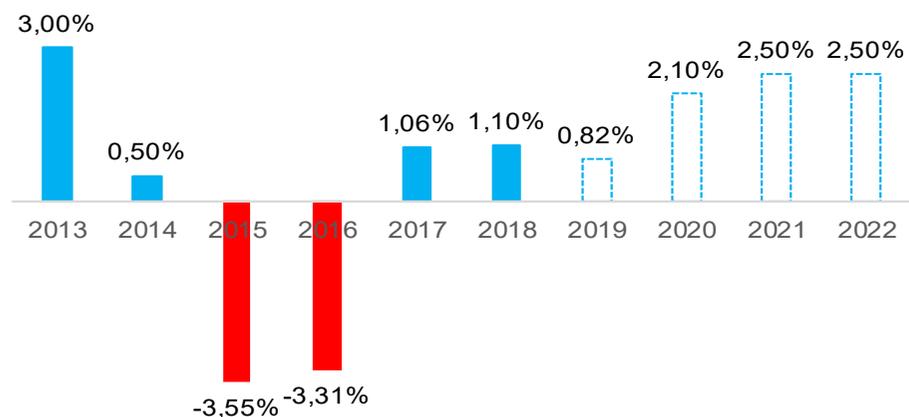
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, 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 Expectativas<sup>1</sup>



Em comparação ao trimestre anterior, a expectativa do PIB para 2019 caiu de 1,49% para 0,82%<sup>3</sup>, sendo que vários são os fatores que podem explicar esse ajuste. Dentre eles, podemos destacar os sinais de enfraquecimento da economia global, com questões importantes como a briga comercial entre China e EUA gerando incertezas para as demais economias, principalmente as emergentes, altamente dependentes dos países citados. Internamente podemos destacar que embora a reforma da previdência tenha avançado, a agenda demorou mais tempo do que o esperado, e o entendimento geral é que o Brasil necessariamente deverá avançar em outras frentes como a administrativa e a tributária para de fato proporcionar o equilíbrio necessário para investimentos.

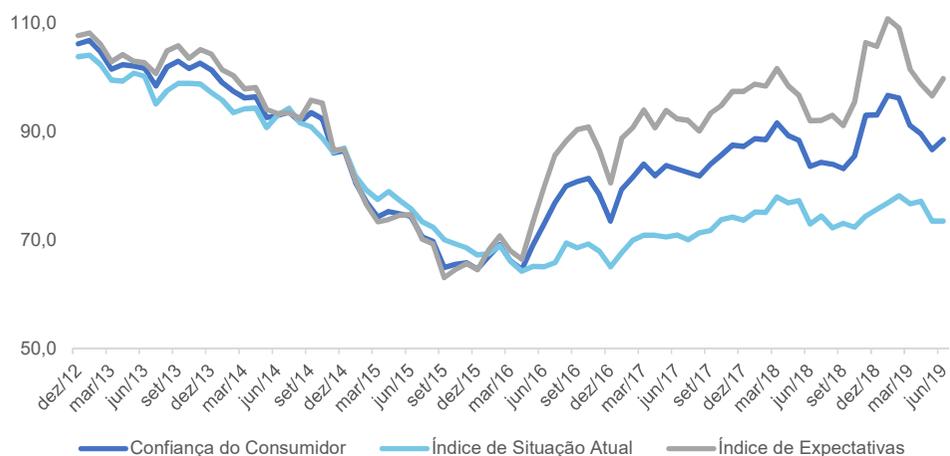
## Meta Selic – Histórico<sup>2</sup>



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O primeiro corte da gestão atual do Banco Central, divulgado no final de julho de 2019, foi de 0,5 p.p., colocando a Meta Selic para 6% a.a. Tal medida aponta um afrouxamento monetário frente a uma inflação controlada, e servirá de estímulo para a economia continuar a reagir. No mercado imobiliário, falando especificamente dos fundos de investimento, a queda dos juros provoca uma valorização do portfólio e também estimula as empresas a conduzirem agendas de investimentos, algo que está se intensificando e criando oportunidades para ampliação do portfólio.

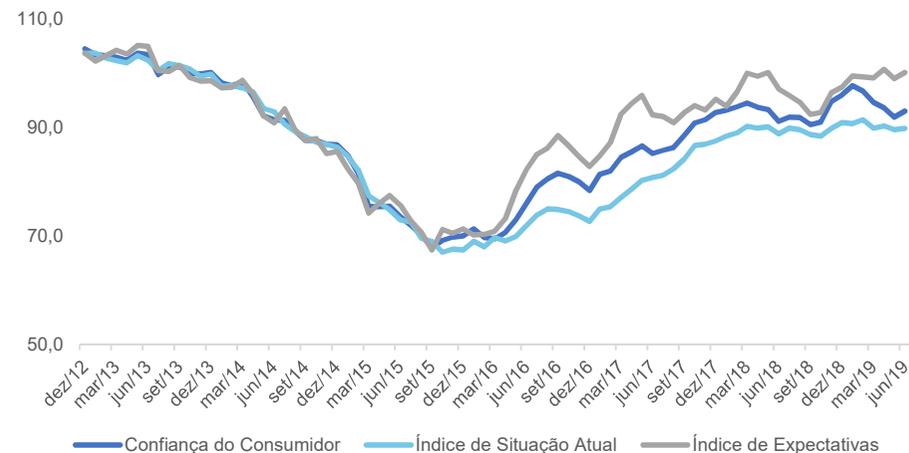
# Cenário Macroeconômico

## Sondagem do Consumidor<sup>1</sup>



O índice de confiança do consumidor reverteu a tendência de queda apresentada no último trimestre, como reflexo principalmente da evolução positiva de agendas estruturais como a reforma da previdência. Espera-se que a implementação da reforma da previdência, sequenciada com a reforma tributária e também privatizações permitam o fortalecimento de um novo ciclo de desenvolvimento e crescimento, conseqüentemente proporcionando expansão do mercado de trabalho.

## Índice de Confiança Empresarial<sup>1</sup>

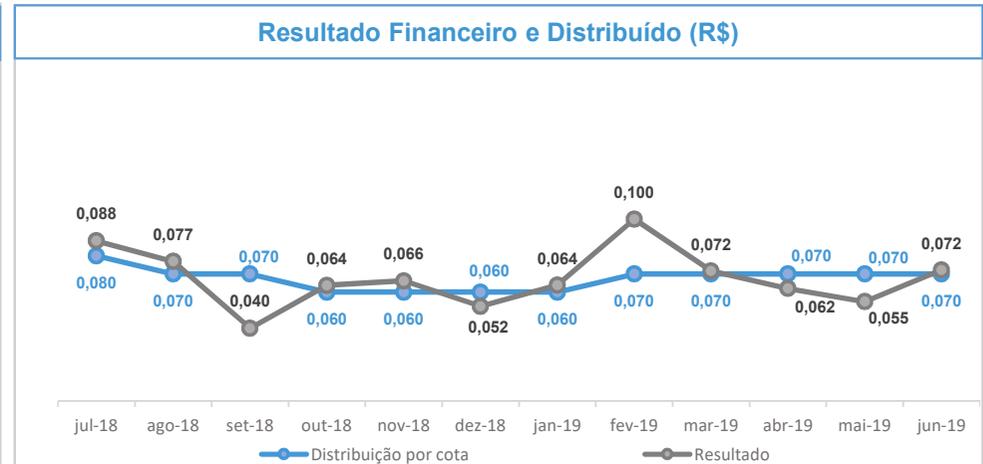
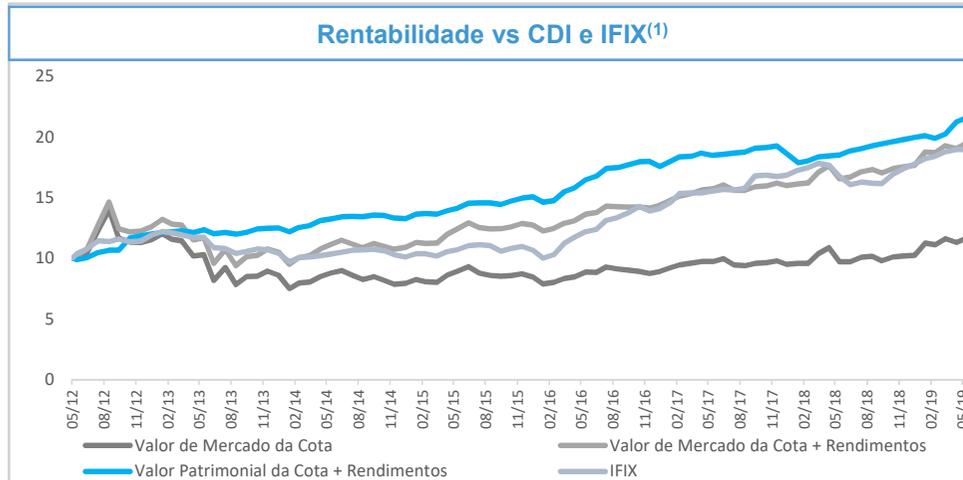


A confiança empresarial sofreu menor variação em relação a do consumidor, e também reverteu a tendência de queda observada no último trimestre. Aliada as agendas reformistas citadas, a diminuição da Taxa Selic, ocorrida no dia 31/07/19, para 6%, poderá impactar positivamente a confiança, uma vez que o custo de captação para investimentos ficará menor e o retorno dos investimentos na economia real será sensivelmente maior que as remunerações atuais da renda fixa, atrelada a taxa básica de juros.

# Performance do Fundo



# Performance do Fundo

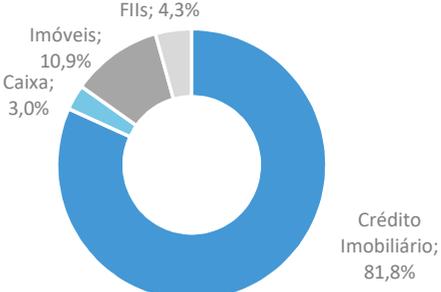


Alocação



# Alocação da Carteira

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) book de CRI's que concentra 81,8% do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) book de SPE's para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração está em 10,9% do Fundo e, por fim, o (iii) book de Fundos Imobiliários que concentra 4,3%. O Fundo encontra-se com 3% 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	Book de Fundos Imobiliários (FoF)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vila Olímpia - 13%</li> <li>▪ Vila Matilde - 20%</li> <li>▪ Vila Prudente - 25%</li> <li>▪ Jardins - 14%</li> <li>▪ Cambuí - 4%</li> <li>▪ Vila Mariana - 10%</li> <li>▪ Paraíso - 14%</li> </ul> <p><b>Total do Book: R\$ 45,1mm</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BC Fund FII (BRC11) - 7,5%</li> <li>▪ Rio Negro FII (RNGO11) - 22,2%</li> <li>▪ Direcional (DMAC11) - 70,3%</li> </ul> <p><b>Total do Book: R\$ 16,9mm</b></p> 
Divisão Por Estratégias	Divisão Por Estratégias
 <p>Crédito Imobiliário; 81,8%</p> <p>Imóveis; 10,9%</p> <p>FII's; 4,3%</p> <p>Caixa; 3,0%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 22 CRI's High Yield – 28%</li> <li>▪ 36 CRI's High Grade – 72%</li> <li>▪ 58 CRI's - 100%</li> </ul> <p><b>Total do Book: R\$ 339,2mm</b></p> 

# Book de CRI

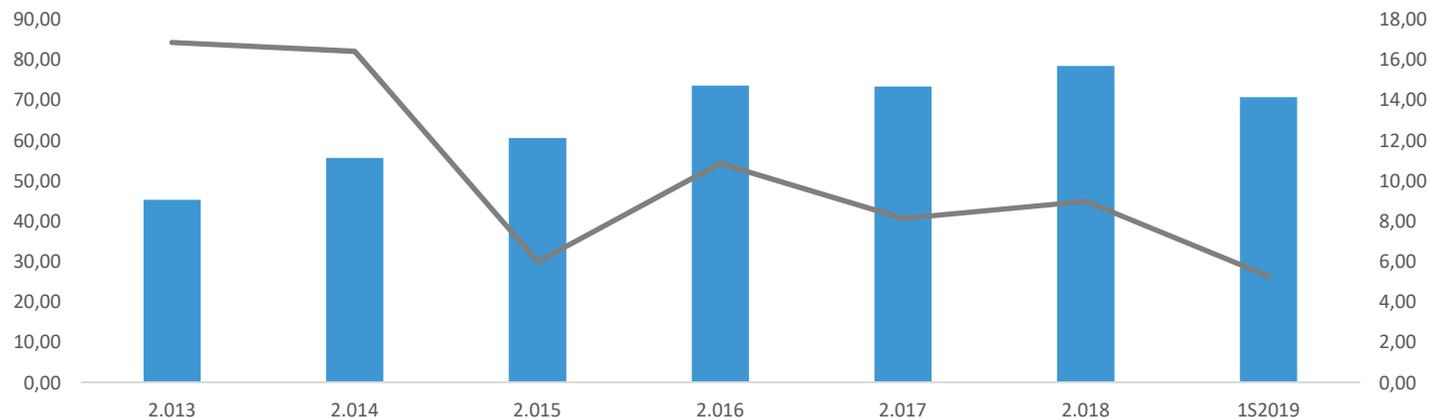


# Mercado de CRI

## Visão Geral de Mercado

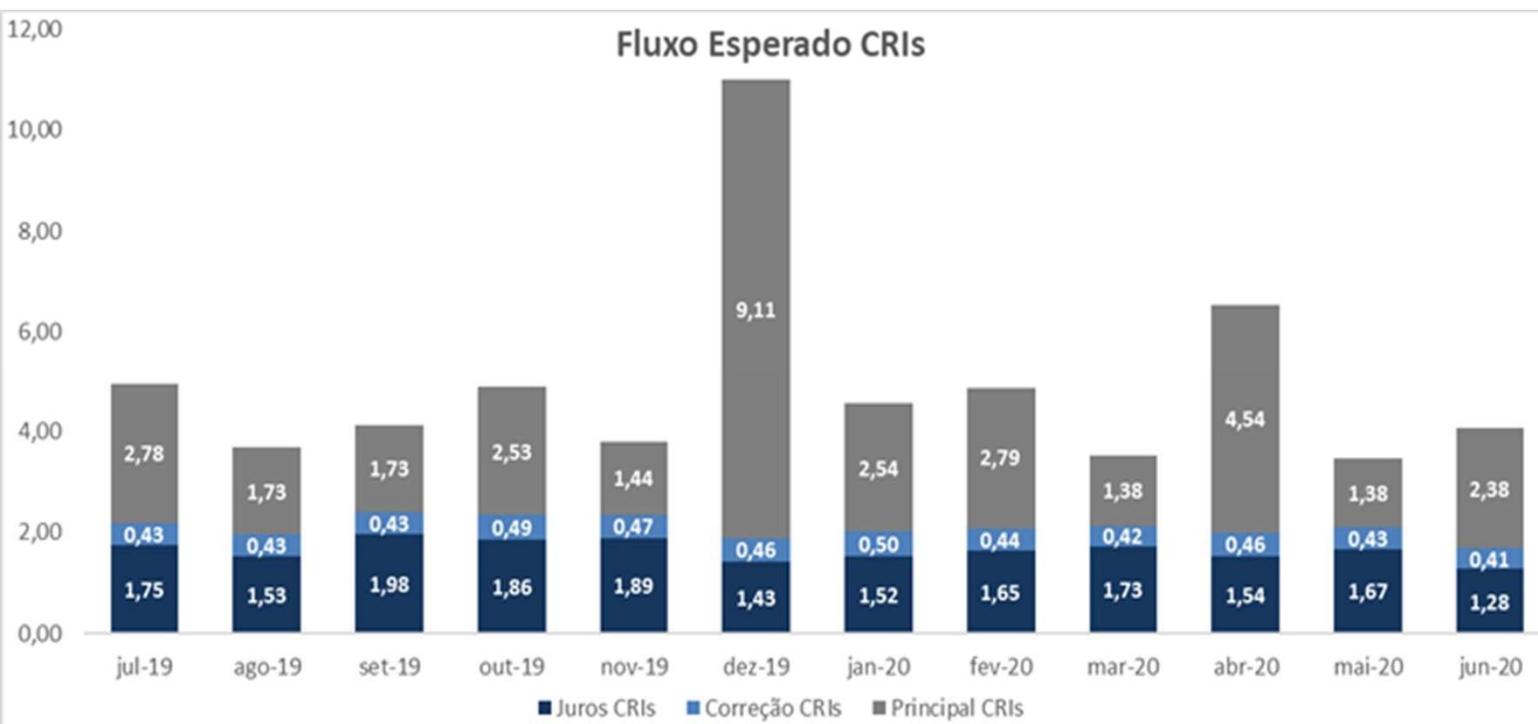
- A volta do crescimento econômico e confiança empresarial, aliada à queda dos juros, inflação e desemprego proporcionaram a volta do crescimento do mercado imobiliário. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro.
- Regulamentações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

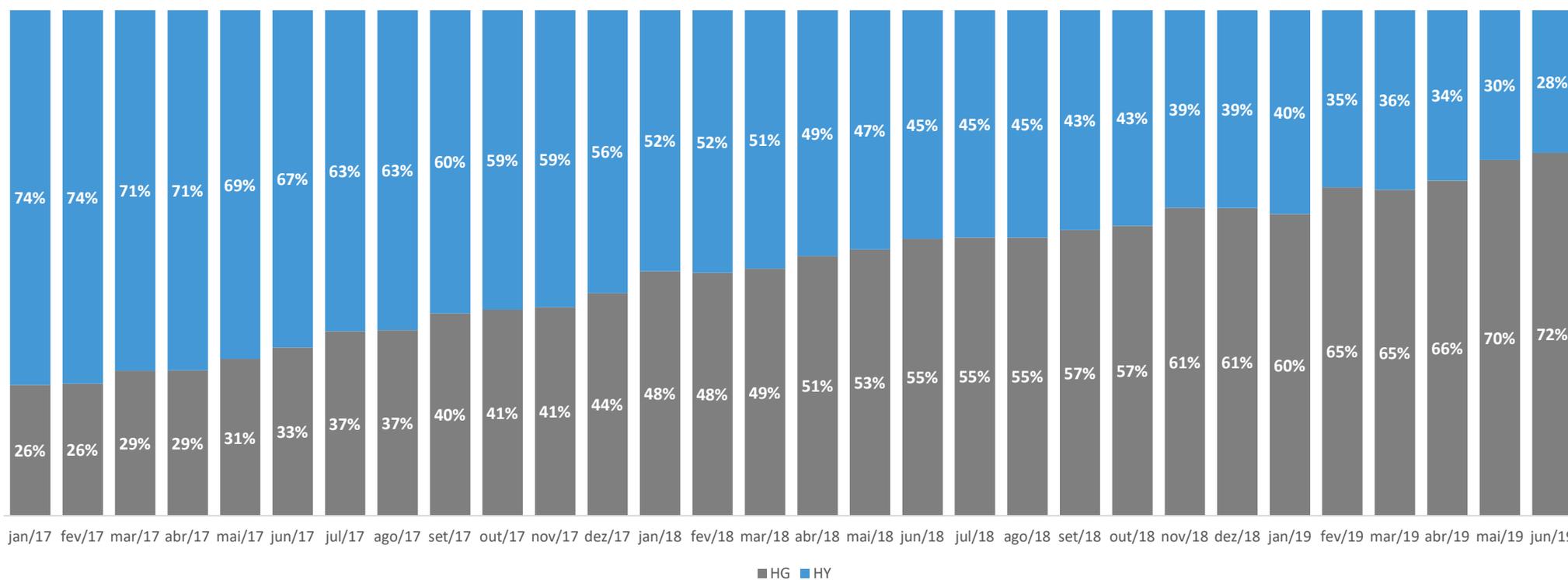


Status das Operações	
Total de CRIs	58
Normal	50
Preocupante	1
Estressada	7
CRIs em Provisão	9
Marcação	
MtM (R\$ MM)	328,7
Curva (R\$MM)	299,5
PDD (R\$ MM)	29,2
Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	6,2

# Flight to Quality

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

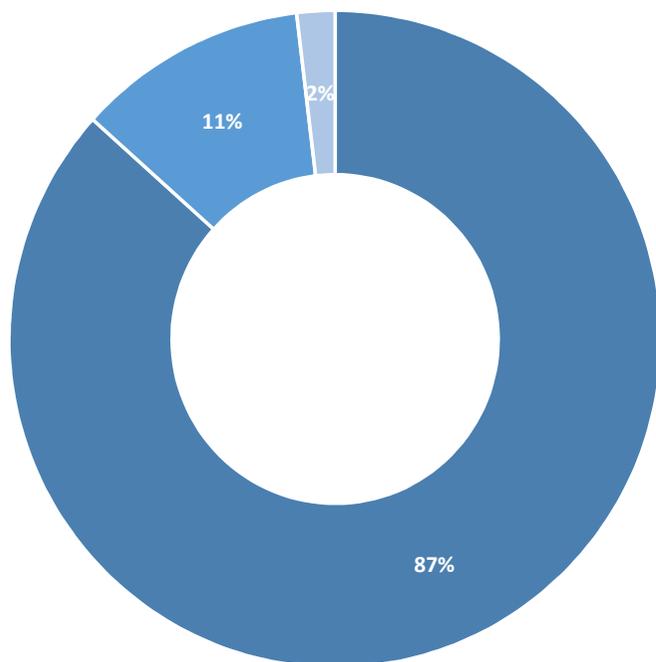
No trimestre avançamos com sucesso na direção em ter a alocação de CRIs totalmente em papéis high grade, mas ainda assim alocando em uma atrativa taxa média de 213 bps de spread de crédito, demonstrando o resultado de originação de novas operações mesmo em cenário desafiador das emissões de Renda Fixa.



# Breakdown Carteira – Parte 1

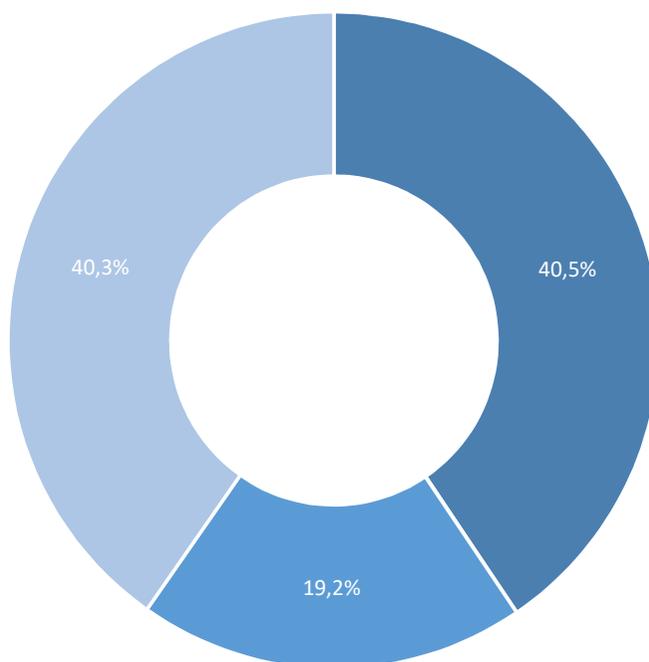
## Status da Operação

■ NORMAL ■ EM ALERTA ■ PREOCUPANTE



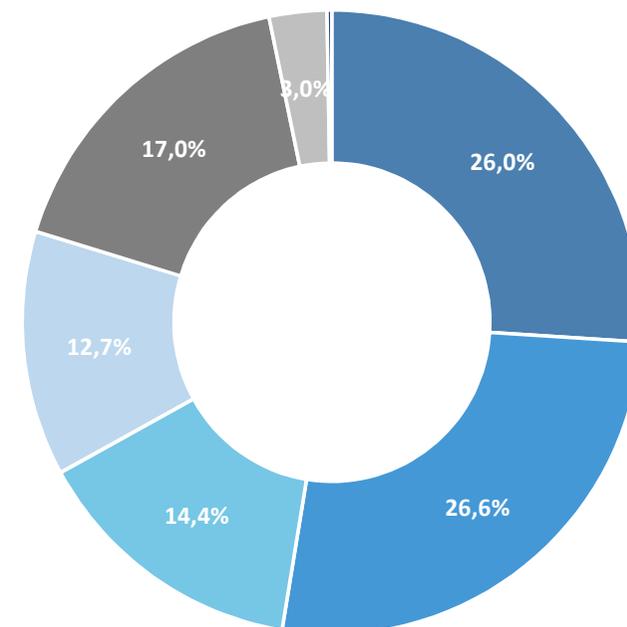
## Setor do Devedor

■ Crédito Corporativo ■ Residencial ■ Comercial



## Setor do Devedor Detalhado

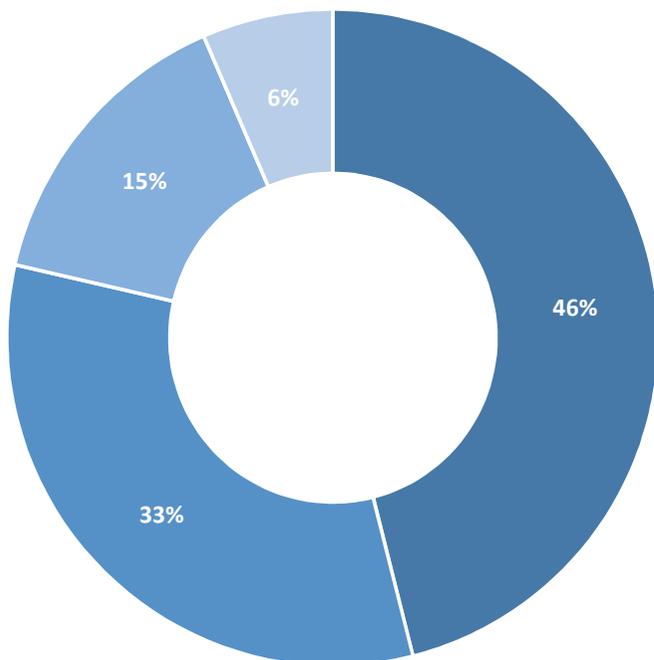
■ Galpões Logísticos/Industriais ■ Incorporação Residencial  
■ Loteamento ■ Shopping centers  
■ Lajes Corporativas ■ Educacional  
■ Pulverizado Residencial



# Breakdown Carteira – Parte 2

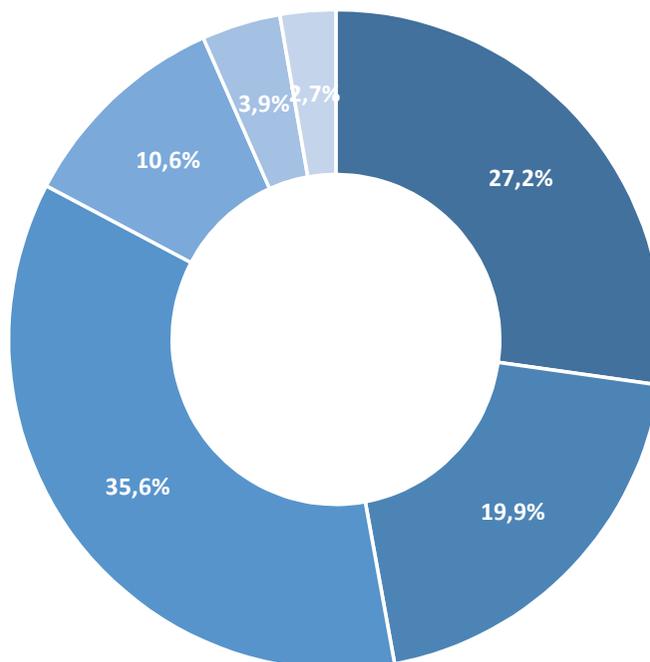
Indexador

■ IPCA+ ■ CDI+ ■ IGPM+ ■ % CDI



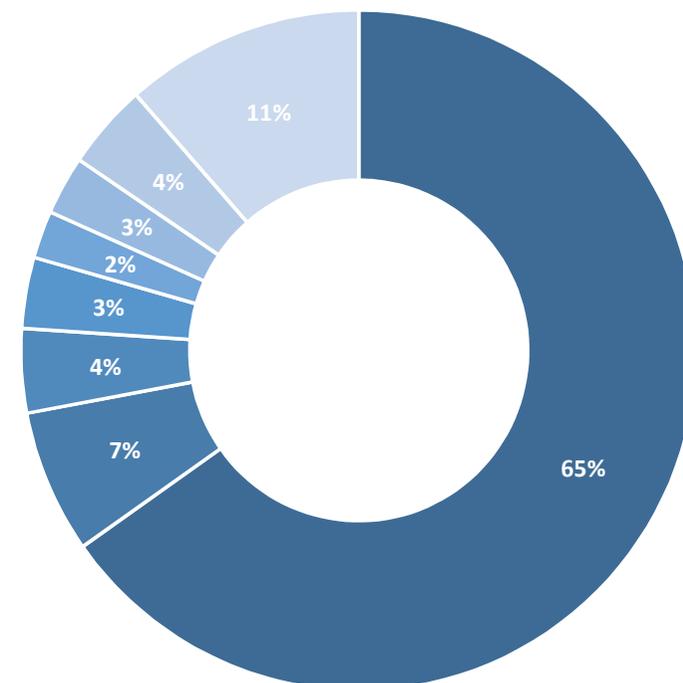
Instrumentos Jurídico

■ CCB ■ CONTRATO ATÍPICO  
 ■ DEBÊNTURES ■ CONTRATO DE LOCAÇÃO  
 ■ CONFISSÃO DE DÍVIDA ■ CCV



Fonte de Pagamento

■ SP ■ RJ ■ SP, BA E PR ■ SP E BA  
 ■ PULVERIZADO ■ SP E MG ■ CE ■ OUTROS



# 10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento <sup>1</sup>	Duration (meses) <sup>1</sup>	Status	% PL do Fundo
CRI - Rodobens	25,00	2	15/fev/29	47,3	Normal	7,37%
CRI - HM Engenharia	20,50	1	26/mai/22	27,2	Normal	6,04%
CRI - Ribeira-JSL	19,90	1	22/nov/27	46,3	Normal	5,87%
CRI - WeWork   Ânima   Unimed	19,20	1	28/mai/35	80,9	Normal	5,66%
CRI - CCP	15,02	2	15/mai/24	50,0	Normal	4,43%
CRI - São Carlos	14,77	1	15/mar/34	96,0	Normal	4,35%
CRI - Whirlpool	14,73	1	20/fev/30	59,1	Normal	4,34%
CRI - Rojemac	14,71	1	18/fev/25	31,7	Normal	4,34%
CRI - Conspar	14,62	1	07/fev/23	18,8	Normal	4,31%
CRI - Aliansce	14,07	3	02/out/24	32,0	Normal	4,15%
<b>TOTAL</b>	<b>172,51</b>	<b>14</b>				<b>50,85%</b>

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

# Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Código	Risco	MtM (R\$ MM)	%	Index	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	PDD	Status
19E0350573	HM Engenharia	20,5	6,0%	IPCA+	4,97%	4,97%	0,0%	Normal
17K0161325	Ribeira-JSL	19,9	5,9%	IPCA+	8,06%	8,06%	0,0%	Normal
19E0967405	WeWork   Ânima   Unimed	19,2	5,7%	IPCA+	6,50%	6,75%	0,0%	Normal
19C0240554	São Carlos	14,8	4,4%	CDI+	1,10%	1,10%	0,0%	Normal
18K0576117	Whirlpool	14,7	4,3%	IPCA+	5,14%	5,14%	0,0%	Normal
13H0041115	Rojemac	14,7	4,3%	IPCA+	9,25%	9,25%	0,0%	Normal
13B0006454	Conspar	14,6	4,3%	IGPM+	9,50%	9,50%	0,0%	Normal
19B0177968	Rodobens	13,5	4,0%	CDI+	1,70%	2,00%	0,0%	Normal
17L0956424	Iguatemi	11,9	3,5%	CDI+	1,30%	1,08%	0,0%	Normal
16I0965158	Aliansce	11,5	3,4%	CDI	100,00%	0,39%	0,0%	Normal
18D0698877	Rodobens	11,5	3,4%	CDI+	2,00%	2,00%	0,0%	Normal
17I0181659	Pirelli	10,5	3,1%	IPCA+	6,59%	6,32%	0,0%	Normal
16E0708207	BR Malls	10,0	3,0%	CDI+	0,10%	0,29%	0,0%	Normal
Deb CCPRA1	CCP	10,0	3,0%	CDI+	0,70%	0,70%	0,0%	Normal
17G0788003	Tecnisa	9,2	2,7%	CDI	140,00%	140,00%	0,0%	Normal
11L0005713	Urbplan	9,2	2,7%	IPCA+	15,00%	15,00%	-100,0%	Em Alerta
14B0058368	Harte	8,8	2,6%	IPCA+	12,00%	12,00%	-38,9%	Normal
18J0698011	Canopus	8,5	2,5%	IPCA+	9,00%	8,00%	0,0%	Normal
14K0050601	Esser	7,0	2,1%	CDI+	3,00%	3,00%	-54,1%	Em Alerta

## Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Código	Risco	MtM (R\$ MM)	%	Index	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	PDD	Status
12H0000804	Torp	6,8	2,0%	IGPM+	11,50%	11,50%	-52,9%	Em Alerta
18L1179520	LOG	6,5	1,9%	CDI+	1,35%	1,05%	0,0%	Normal
12E0031990	Aloes	6,4	1,9%	IGPM+	12,04%	12,04%	-15,8%	Preocupante
16L0245118	Urbamais	5,5	1,6%	CDI+	1,15%	1,15%	0,0%	Normal
15F1090290	Natura	5,4	1,6%	IPCA+	6,54%	6,50%	0,0%	Normal
18H0864201	Anhanguera	5,2	1,5%	IGPM+	6,69%	6,69%	0,0%	Normal
13L0034539	Anhanguera	5,0	1,5%	IGPM+	7,15%	7,15%	0,0%	Normal
Deb CCPRB1	CCP	5,0	1,5%	CDI+	1,40%	1,40%	0,0%	Normal
15H0698161	NEX	5,0	1,5%	CDI+	5,00%	5,00%	-33,5%	Em Alerta
17K0216759	Ultra	4,5	1,3%	IGPM+	6,75%	5,75%	0,0%	Normal
17H0164854	Rede D'or	4,0	1,2%	IPCA+	6,35%	5,90%	0,0%	Normal
12E0035783	GSP	3,6	1,1%	IPCA+	10,00%	10,00%	0,0%	Normal
13D0458950	Natura	3,2	0,9%	IPCA+	5,10%	5,10%	0,0%	Normal
16I0000002	VBI-Vale	3,1	0,9%	IGPM+	5,79%	6,23%	0,0%	Normal
17I0904810	Even	3,0	0,9%	CDI+	1,50%	0,65%	0,0%	Normal
13F0062455	Volkswagen	2,7	0,8%	IPCA+	6,17%	6,17%	0,0%	Normal
15H0698669	BRDU	2,4	0,7%	IPCA+	11,50%	11,50%	0,0%	Normal
17J0040025	Direcional	2,4	0,7%	CDI+	0,80%	0,45%	0,0%	Normal
16L0178106	Direcional	2,2	0,6%	CDI+	0,70%	0,70%	0,0%	Normal

# Rentabilidade da Carteira – Parte 3

Código	Risco	MtM (R\$ MM)	%	Index	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	PDD	Status
13B0036124	C. Belos	2,1	0,6%	IGPM+	10,30%	9,50%	0,0%	Normal
16F0071780	MRV	2,0	0,6%	CDI+	1,60%	1,37%	0,0%	Normal
16I0965520	Aliansce	1,6	0,5%	IPCA+	6,57%	6,15%	0,0%	Normal
15F0544486	Natura	1,2	0,4%	IPCA+	6,51%	6,51%	0,0%	Normal
16F0132354	Cameron	1,0	0,3%	IPCA+	16,00%	16,00%	-85,2%	Em Alerta
17C0000201	Aliansce	1,0	0,3%	CDI	99,00%	100,90%	0,0%	Normal
12L0033177	Cameron	0,9	0,3%	IGPM+	11,00%	11,00%	-85,2%	Em Alerta
12B0035289	GSP	0,9	0,3%	IPCA+	11,00%	11,00%	0,0%	Normal
11F0042226	Brookfield	0,9	0,3%	IGPM+	11,50%	11,50%	0,0%	Normal
12B0035151	GSP	0,8	0,2%	IPCA+	11,00%	11,00%	0,0%	Normal
12B0035531	GSP	0,8	0,2%	IPCA+	11,00%	11,00%	0,0%	Normal
14C0067901	BR Malls	0,7	0,2%	IPCA+	6,71%	6,00%	0,0%	Normal
12B0035480	GSP	0,7	0,2%	IPCA+	11,00%	11,00%	0,0%	Normal
12E0013069	Cipasa	0,7	0,2%	IGPM+	9,50%	9,50%	0,0%	Normal
16B0764930	Rede D'or	0,5	0,2%	IPCA+	8,28%	7,00%	0,0%	Normal
12B0035534	GSP	0,4	0,1%	IPCA+	11,00%	11,00%	0,0%	Normal
19A0698738	Anhanguera	0,4	0,1%	IGPM+	5,96%	5,75%	0,0%	Normal
12B0035313	GSP	0,4	0,1%	IPCA+	11,00%	11,00%	0,0%	Normal
11F0013690	Cyrela	0,3	0,1%	CDI	107,00%	107,00%	0,0%	Normal
13A0003720	BIB	0,2	0,1%	IGPM+	11,50%	11,50%	-75,0%	Em Alerta

The image features a low-angle shot of a modern glass skyscraper on the right side, with a dark blue background on the left. The background is filled with a complex, repeating geometric pattern of thin, parallel lines in various shades of blue and white, creating a sense of depth and movement. The skyscraper has a dark frame and large glass windows, reflecting the sky. The overall aesthetic is professional and modern.

# 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 junho de 2019 a comercialização de 6.319 unidades residenciais novas. O resultado foi **104%** superior às 3.100 unidades comercializadas em maio e **176%** acima das vendas de junho de 2018 (2.288 unidades). No acumulado de 12 meses (período de julho de 2018 a junho de 2019), foram vendidas 36.673 unidades – aumento de 32,2% em comparação ao período anterior, quando as vendas totalizaram 27.742 unidades;<sup>1</sup>
- De acordo com dados da Embrasp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em junho, o total de 9.415 unidades residenciais lançadas, resultado **263,0%** superior ao mês de maio (2.594 unidades) e **218,8%** acima do volume de junho de 2018 (2.953 unidades). No acumulado de 12 meses, referente ao período de julho de 2018 a junho de 2019, foram lançadas 46.976 unidades residenciais na capital paulista, 46,2% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com 32.140 unidades.<sup>2</sup>

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

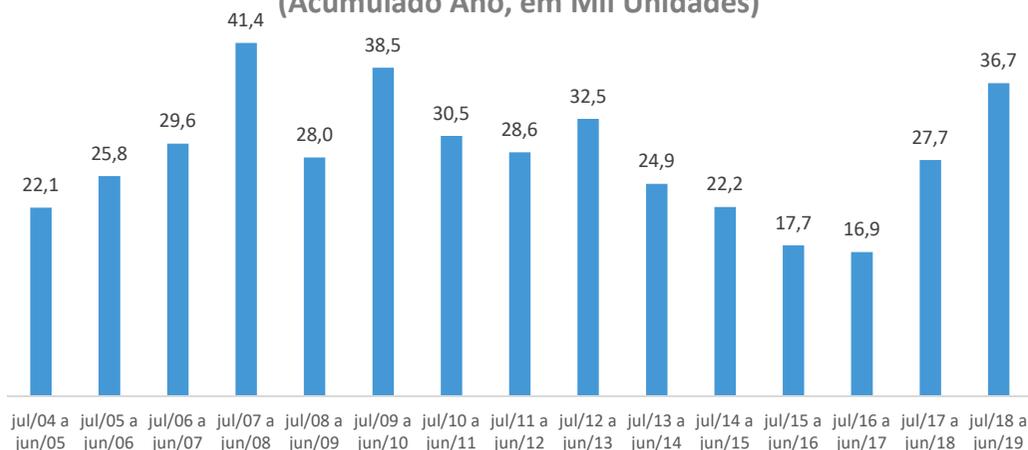
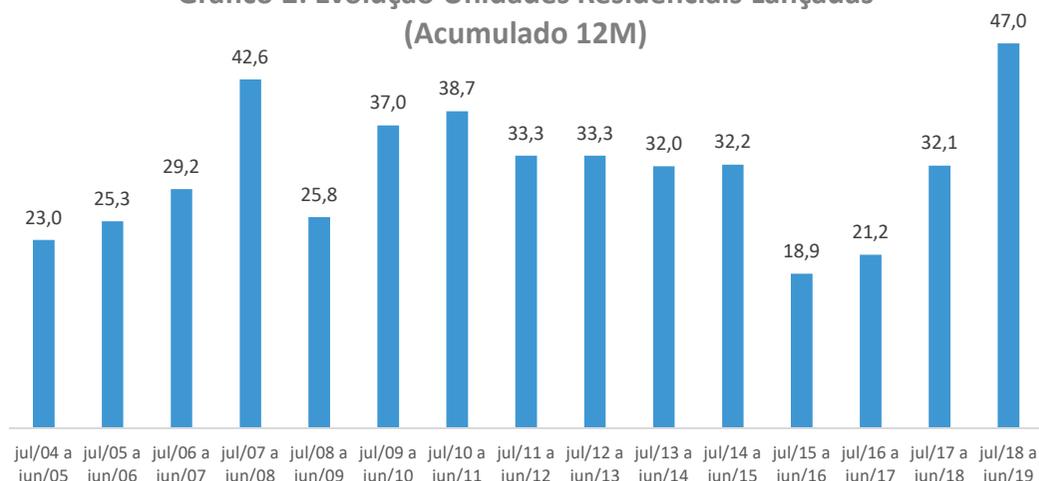


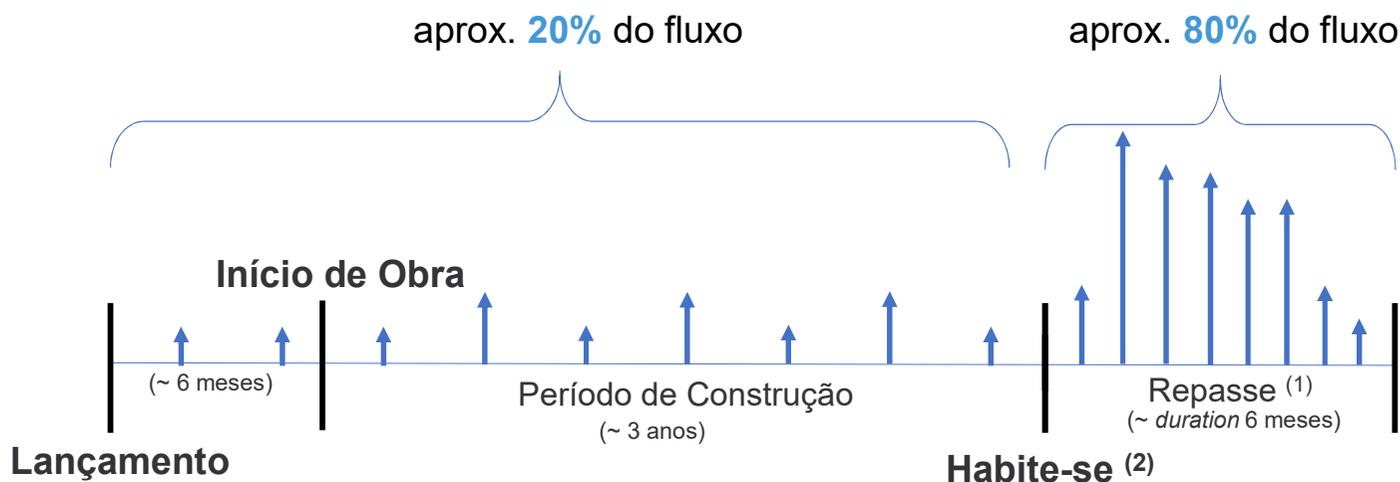
Gráfico 2: Evolução Unidades Residenciais Lançadas  
(Acumulado 12M)



# 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 SPE's detidas pelo Fundo distribuíram R\$ 0,035 por cota a título de dividendos, referente ao 2º trimestre de 2019, abaixo do trimestre anterior, o qual foi muito forte na distribuição. 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	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
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>-</b>	<b>15.285,01</b>	<b>41.299,68</b>	<b>41.999,68</b>	<b>56.584,69</b>	<b>0,37</b>	<b>41.257.994</b>

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(41.999,68)	12.256,27	700,00	12.956,27	0,38
Fluxo Proj. (esperado)	-	15.285,01	41.299,68	56.584,69	0,37
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>(41.999,68)</b>	<b>27.541,28</b>	<b>41.999,68</b>	<b>69.540,96</b>	<b>0,75</b>

Inflação projetada para o período remanescente

3,89% a.a.

Fonte Focus 07-Jun-19

# Informações dos Projetos

## Obras e Vendas

Vila Olímpia 1



Início Obra: Ago17  
Entrega Obra: Ago19  
% Obra: 79,5%  
% Vendas: 57,1%  
Data de Lançamento: Jun17  
% do FII no VGV: 22%  
Investimento do FII: R\$ 5,0mm

Vila Matilde 1



Início Obra: Jun17  
Entrega Obra: Nov19  
% Obra: 93,0%  
% Vendas: 97,9%  
Data de Lançamento: Out16  
% do FII no VGV: 12%  
Investimento do FII: R\$ 8mm

Vila Prudente 1



Início Obra: Jun18  
Entrega Obra: Jun20  
% Obra: 34,2%  
% Vendas: 87,9%  
Data de Lançamento: Set17  
% do FII no VGV: 22%  
Investimento do FII: R\$ 10mm

Jardins 1



Início Obra: Jan19  
Entrega Obra: Fev21  
% Obra: 6,44%  
% 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: Mai20  
% Obra: 25,6%  
% Vendas: 60%  
Data de Lançamento: Out16  
% do FII no VGV: 10%  
Investimento do FII: R\$ 1,8mm

Vila Mariana 1



Início Obra: Dez18  
Entrega Obra: Jan21  
% Obra: 11,9%  
% Vendas: 97,4%  
Data de Lançamento: Mai18  
% do FII no VGV: 10%  
Investimento do FII: R\$ 5,3mm

Paraíso 1



Início Obra: Mai19  
Entrega Obra: Nov20  
% Obra: 6,8%  
% Vendas: 88,9%  
Data de Lançamento: Dez17  
% do FII no VGV: 19%  
Investimento do FII: R\$ 6,8mm

Jardim América 1 e 2



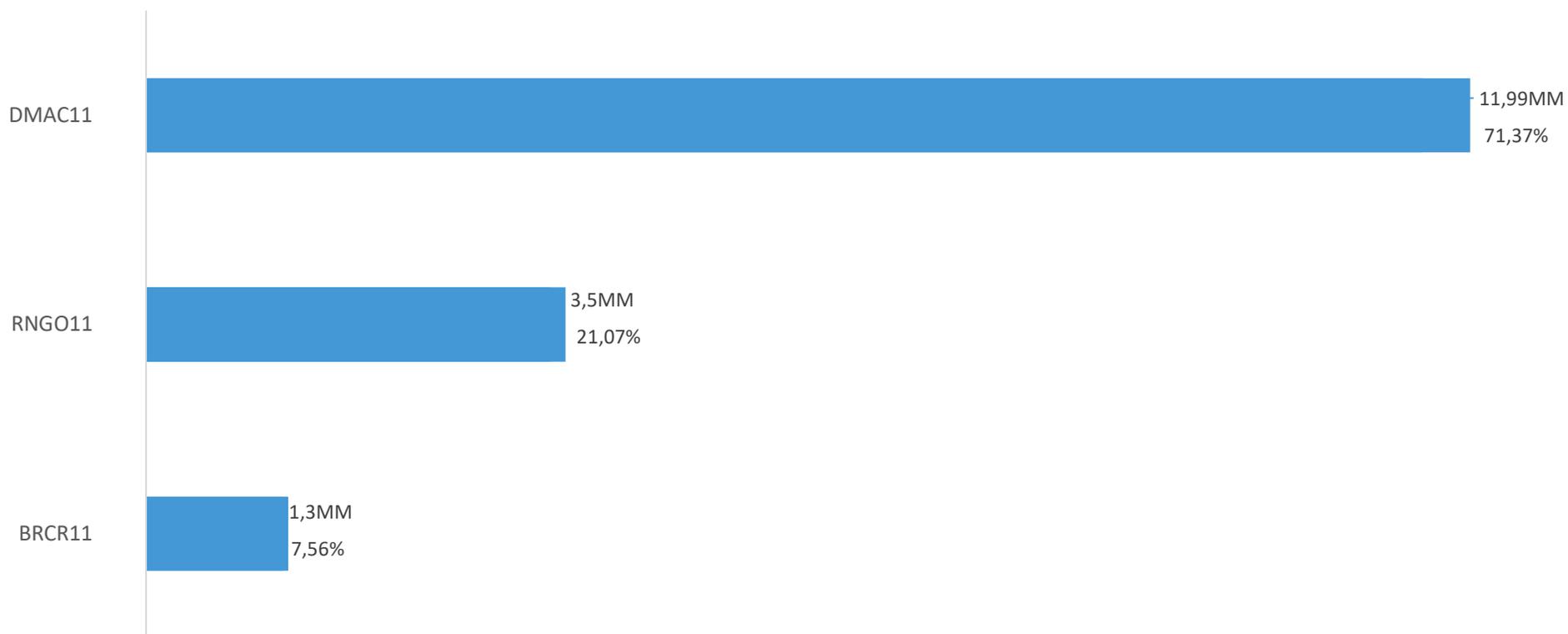
Início Obra: Nov13  
Entrega Obra: Jun17  
% Obra: 100,00%  
% Vendas Residencial: 91%  
% Vendas Comercial: 52%  
Data de Lançamento: Nov13  
% do FII no Projeto: 88%  
Investimento do FII: R\$ 18mm

# Book de FII's

# Exposição

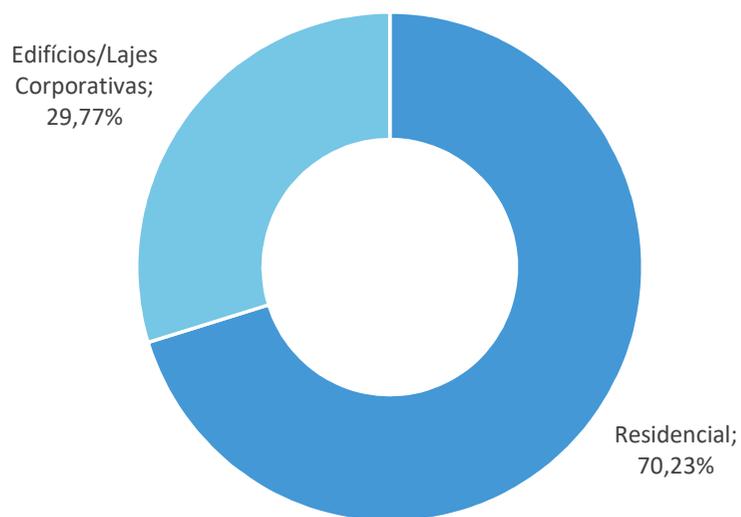
Volume (R\$)

O Fundo continua sua estratégia de no Médio Prazo ter alocação apenas em CRIs e Permutas.

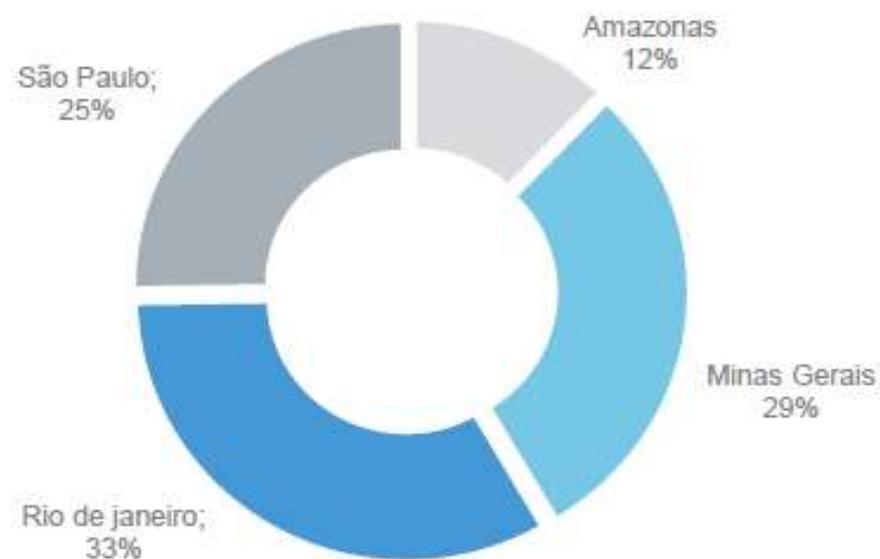


# Breakdown Carteira da carteira de FII

Segmento de Atuação



Localização dos Ativos

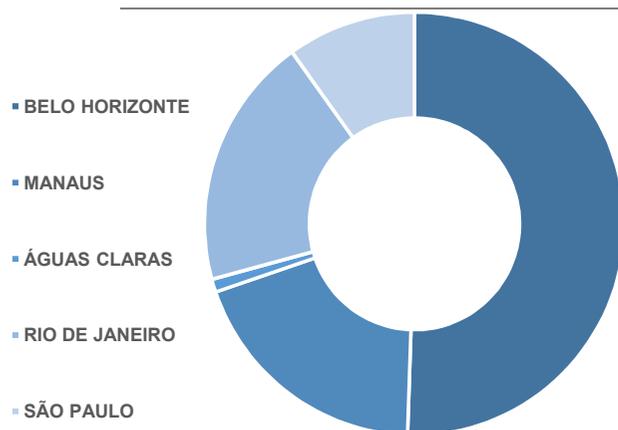


# DMAC11

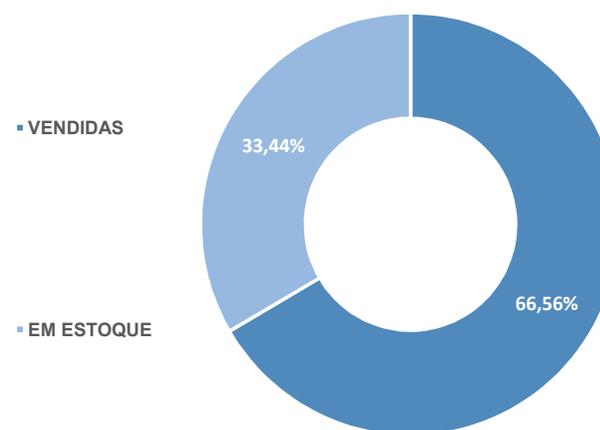
## Mac Fundo de Investimento Imobiliário

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\$ 277,5mil, aproximadamente R\$ 0,007/cota.

Localização do Estoque



Status do Estoque



# Contato

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

Site de Relações com Investidores: [www.xpasset.com.br/maxirenda/](http://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 INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 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](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)

