

Maxi Renda - FII

3º Trimestre de 2018



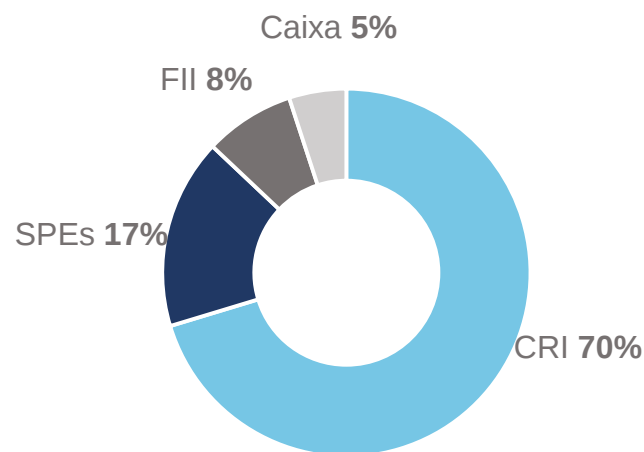
asset
management

Alocação da Carteira

Classificação dos investimentos do Fundo

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) book de CRI's que concentra 70% do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) book de SPE's para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração está em 17% do Fundo e, por fim, o (iii) book de Fundo de Fundos Imobiliários que concentra 8%. O Fundo encontra-se com 5% do PL em caixa.

Temos como *target* de alocação ter 80% do PL do Fundo Maxi Renda posicionado no book de CRI e 20% no book de SPE's focado em permuta financeira para projetos de desenvolvimento residencial localizado na grande São Paulo. Segue abaixo a representação gráfica do portfólio do Fundo.



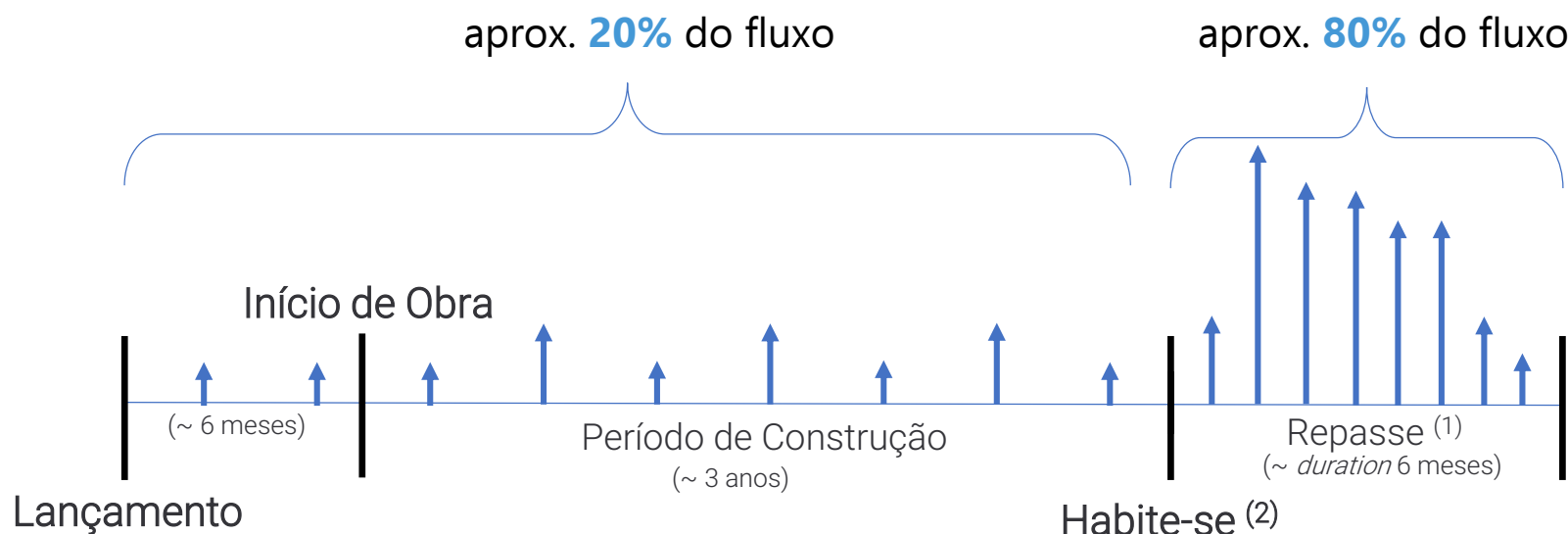
Book de SPEs Permutas Financeiras



Fluxo de Caixa

Projetos Residenciais | Permutas Financeiras

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



(1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.

(2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse"

Fluxo de Caixa

Distribuição de Dividendos e Fluxo por Cota

As SPEs detidas pelo Fundo distribuíram R\$ 0,05 por cota a título de dividendos, referente ao 3º trimestre de 2018.

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	Rendimentos	Amortização	Amort. Acum.	Rend. + Amort.	Rendimento
	R\$'000	R\$'000	R\$'000	R\$'000	R\$'000	por cota
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08
jan/18	-	250,80	-	-	250,80	0,01
fev/18	(9.375,00)	100,54	-	-	100,54	0,00
mar/18	(2.625,00)	276,50	-	-	276,50	0,01
abr/18	-	164,65	-	-	164,65	0,01
mai/18	-	1.360,39	-	-	1.360,39	0,04
jun/18	-	1.894,10	-	-	1.894,10	0,06
jul/18	-	761,65	-	-	761,65	0,02
ago/18	-	445,30	-	-	445,30	0,01
set/18	-	234,63	-	-	234,63	0,01
Fluxo Proj. (Esperado)	(1.750,00)	22.752,53	43.749,68	43.749,68	66.502,21	0,72

	Investimento	Rendimentos	Amortização	Rend. + Amort.	Rendimento
	R\$'000	R\$'000	R\$'000	R\$'000	por cota
Realizado	(41.999,68)	7.919,85	-	7.919,85	0,25
Fluxo Proj. (esperado)	(1.750,00)	22.752,53	43.749,68	66.502,21	0,72
Fluxo Proj. (Esperado)	(43.749,68)	30.672,38	43.749,68	74.422,06	0,97

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Vila Olímpia 1



Início Obra: Ago17
Entrega Obra: Jun19
% Obra: 35,60%
% Vendas: 51%
Data de Lançamento: Jul17
% Do FII no VGV: 22%
Investimento do FII: R\$ 4,8mm

Vila Matilde 1



Início Obra: Jul17
Entrega Obra: Nov19
% Obra: 53,40%
% Vendas: 98%
Data de Lançamento: Out16
% do FII no VGV: 12%
Investimento do FII: R\$ 8mm

Vila Prudente 1



Início Obra: Jun18
Entrega Obra: Jun20
% Obra: 9,30%
% Vendas: 78%
Data de Lançamento: Set17
% do FII no VGV: 23%
Investimento do FII: R\$ 10mm

Jardins 1

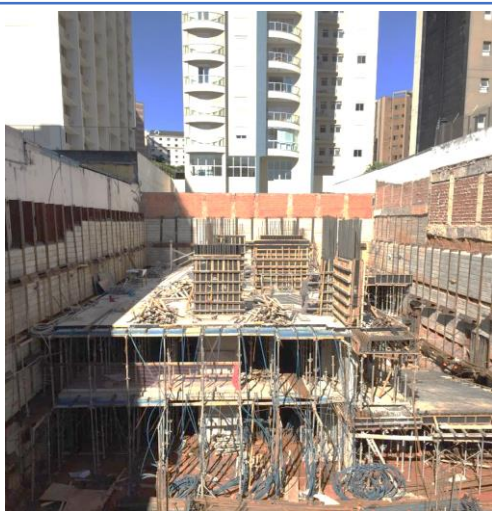


Início Obra: Dez18
Entrega Obra: Nov20
% Obra: 0,00%
% Vendas: 9%
Data de Lançamento: Mai18
% do FII no VGV: 39%
Investimento do FII: R\$ 5,3mm

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Cambuí 1



Início Obra: Nov17
Entrega Obra: Jan20
% Obra: 13,70%
% Vendas: 50%
Data de Lançamento: Out16
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R\$ 3,5mm

Vila Mariana 1



Início Obra: Mai19
Entrega Obra: Mai21
% Obra: 0,00%
% Vendas: 92%
Data de Lançamento: Mai18
% do FII no VGV: 12%
Investimento do FII: R\$ 5,3mm

Paraíso 1



Início Obra: Nov18
Entrega Obra: Set20
% Obra: 0,00%
% Vendas: 83%
Data de Lançamento: Dez17
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII: R\$ 6,8mm

Jardim América 1 e 2



Início Obra: Mai14
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\$ 15mm

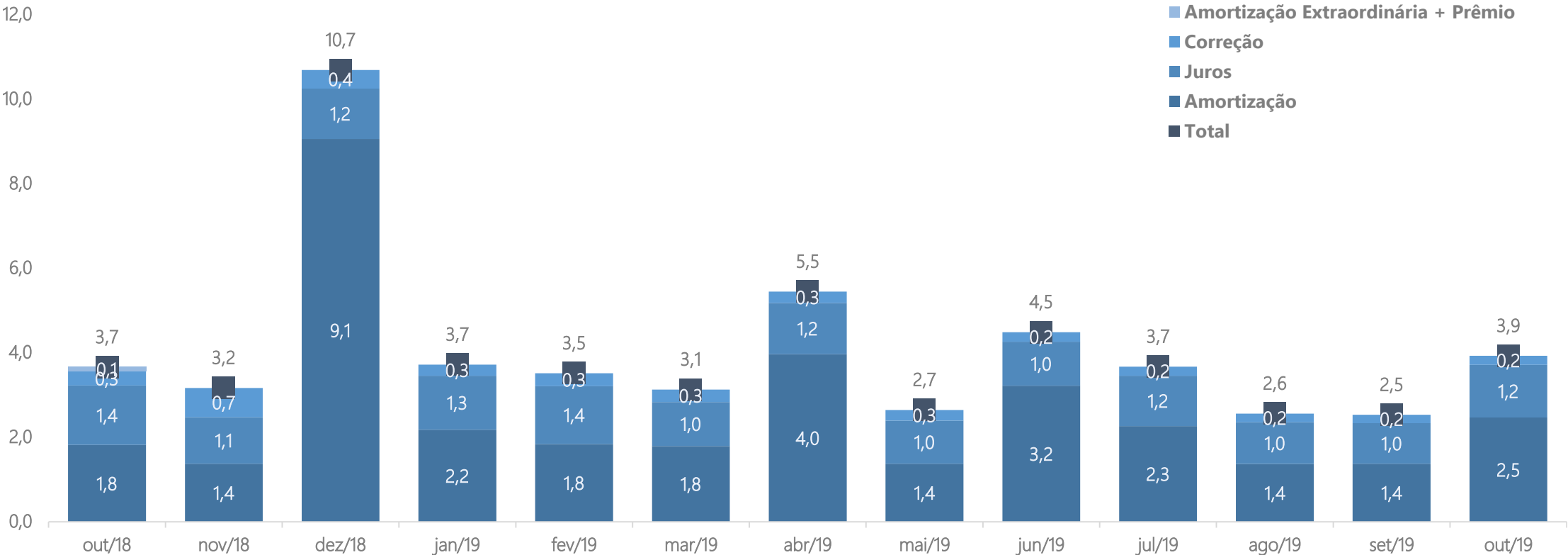
Book de CRI



Fluxo de Caixa Projetado

Expectativa de Recebimento – 12 meses

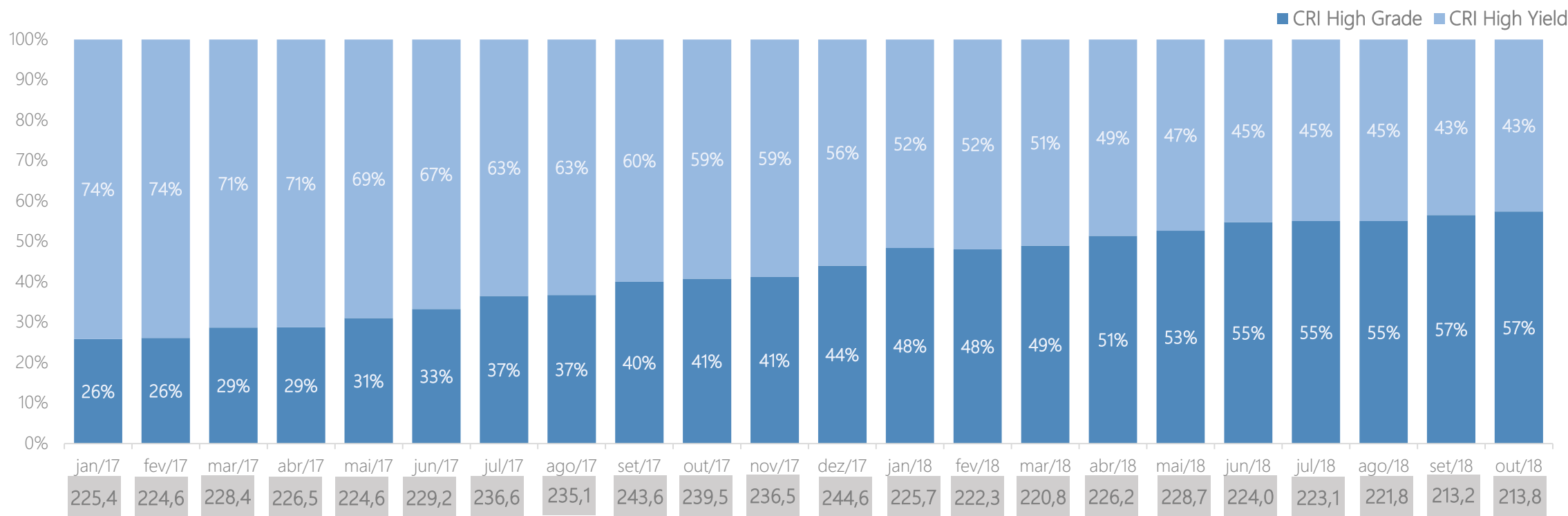
O book de CRI é composto por aproximadamente 50 papéis com riscos de crédito, lastro, garantias e fluxo de caixa distintos. O gráfico abaixo mostra a expectativa de recebimento da carteira agregada, em valor futuro, com as projeções de juros e inflação do banco central.



Flight to Quality

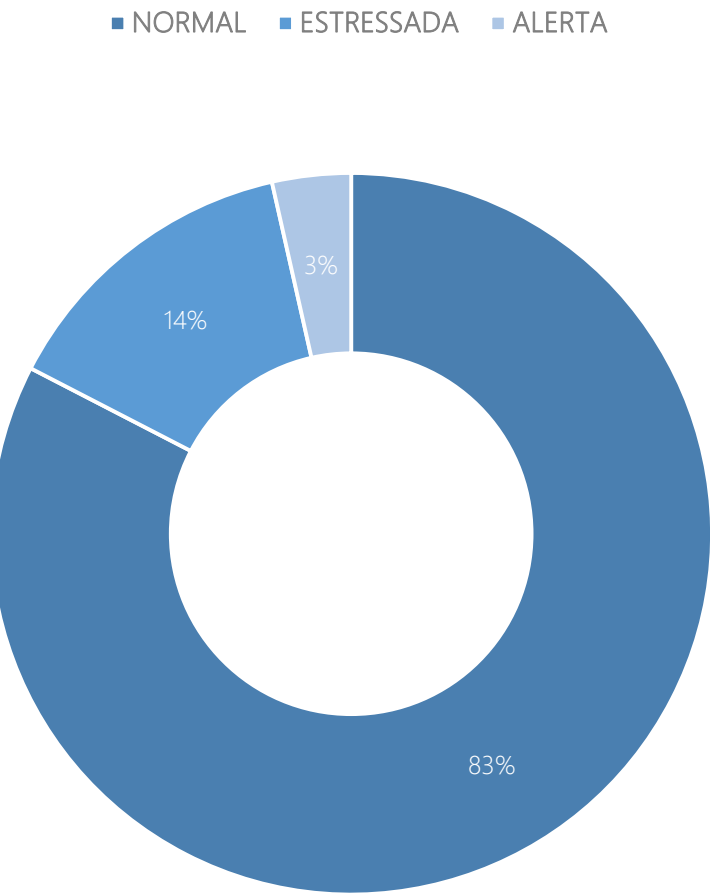
Share dos CRIs que são High Grade vs. High Yield

O gráfico abaixo mostra a evolução da realocação da carteira de CRIs. No início de 2017 a carteira era segregada em 74% dos CRIs sendo classificados como “High Yeild” e 26% deles sendo classificados como “High Grade”. Desde esta data, a XP Asset buscou alocar os recursos oriundos dos pagamentos de amortização de CRIs “High Yield” em operações aderentes à política de alocação do Fundo.

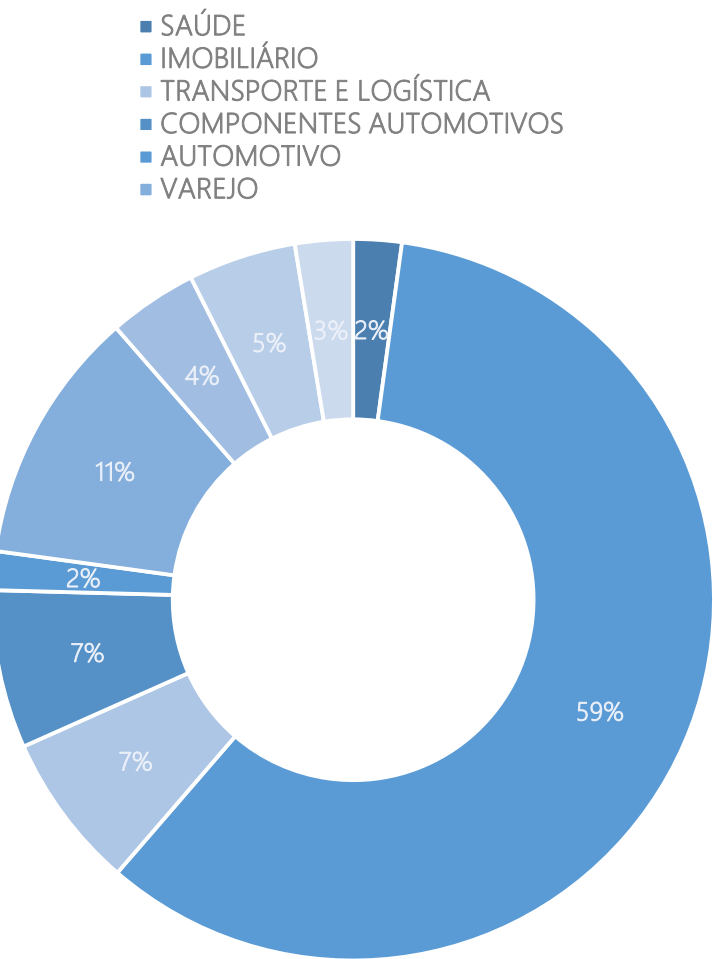


Breakdown Carteira – Parte 1

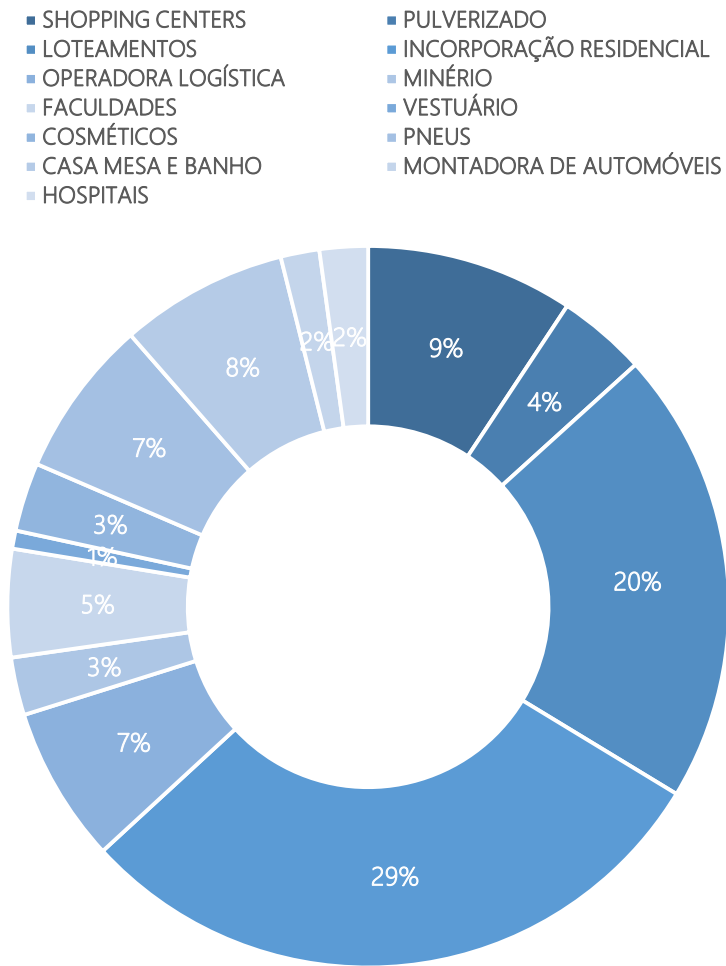
Status da Operação



Setor do Devedor

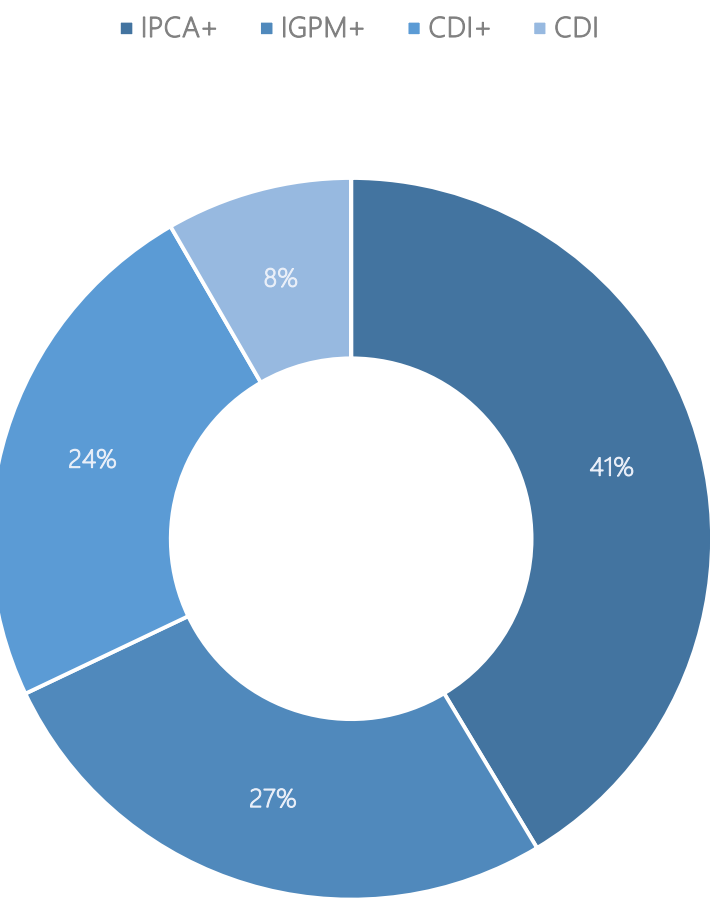


Setor do Devedor Detalhado

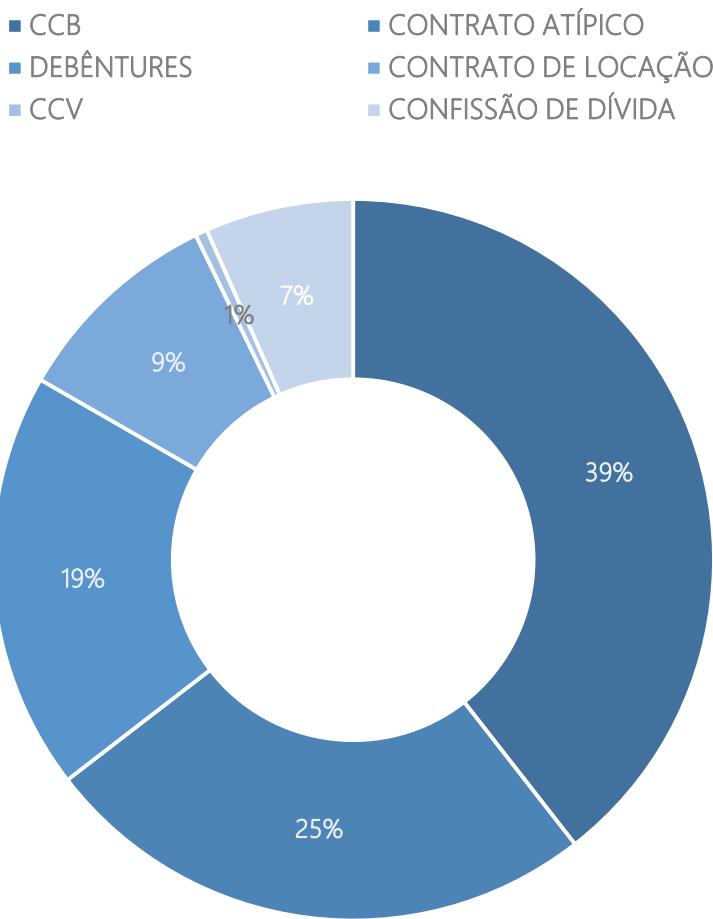


Breakdown Carteira – Parte 2

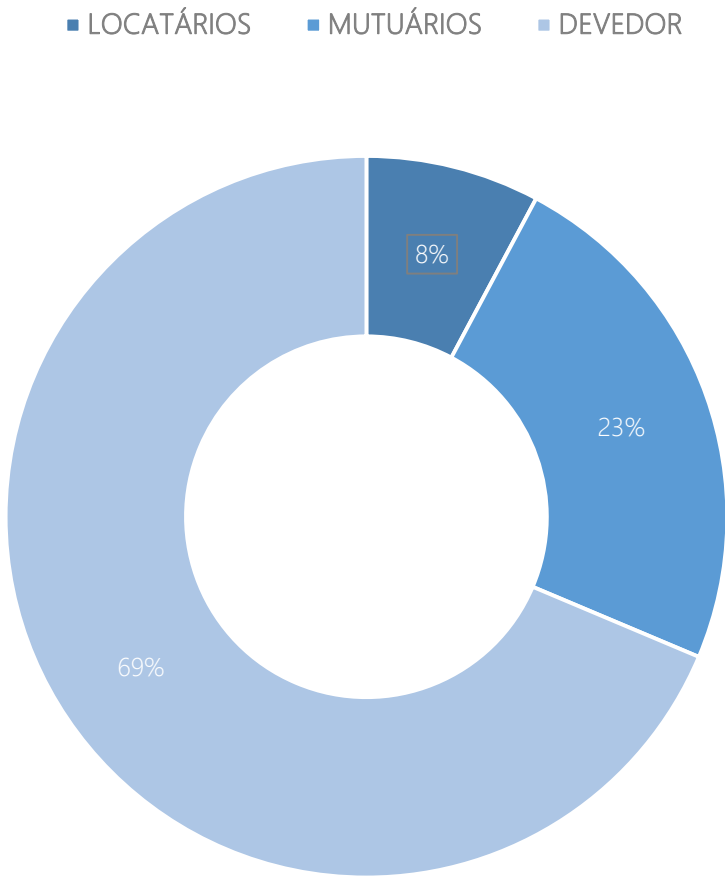
Indexador



Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	Classificação	# Operações	Aquisição	Vencimento	% Conclusão	Duration (meses)	Status	% PL
CRI - CONSPAR	17,6	High Yield	1	15/02/2013	07/02/2023	62,50%	23,3	Normal	8,21%
CRI - ROJEMAC	16,1	High Yield	1	16/08/2013	18/02/2025	35,90%	39,8	Normal	7,54%
CRI - PIRELLI	15,2	High Grade	1	28/09/2017	20/10/2032	5,10%	91,7	Normal	7,09%
CRI - RIBEIRA	15	High Grade	1	08/12/2017	22/11/2027	6,40%	58,9	Normal	6,99%
CRI - MRV	13	High Grade	2	21/12/2016	21/06/2021	28,00%	10,5	Normal	6,07%
CRI - RODOBENS	12,4	High Grade	1	26/04/2018	17/04/2028	2,80%	54	Normal	5,82%
CRI - ALIANSCE	10,6	High Grade	2	10/01/2017	02/10/2024	14,60%	33,3	Normal	4,95%
CRI - KROTON	10,3	High Grade	2	17/03/2017	15/09/2028	10,40%	57,7	Normal	4,83%
CRI - GSP	9,6	High Yield	8	22/06/2012	28/02/2022	77,60%	17,5	Normal	4,51%
CRI - TECNISA	8,6	High Grade	1	21/07/2017	16/07/2021	9,60%	18	Normal	4,04%
TOTAL	128,4		20						60,06%

* Foi considerado a média ponderada para a duration e maturidade dos grupos com mais de um ativo

**Foi considerado a primeira aquisição para cada grupo

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
11F0013690	CRI - CYRELA	0,3	0,1%	CDI	107,0%	308.484	308.402,50	107,0%	0,0%	Normal
11F0031266	CRI - GSP	0,3	0,1%	IPCA+	11,0%	60.625	60.548,88	180,3%	0,0%	Normal
11F0039677	CRI - BRAZILIAN PULVERIZADO	0,0	0,0%	PRÉ	11,8%	11	7,91	-829,8%	0,0%	Normal
11F0042226	CRI - BROOKFIELD	1,1	0,5%	IGPM+	11,5%	196.523	180.090,26	390,7%	-42,5%	Normal
11L0005713	CRI - URBPLAN (Mezanino)	0,0	0,0%	IPCA+	15,0%	0	370.232,44	-53,8%	-100,0%	Estressada
12B0035151	CRI - GSP	1,0	0,5%	IPCA+	11,0%	98.568	98.548,56	274,8%	0,0%	Normal
12B0035289	CRI - GSP	1,0	0,5%	IPCA+	11,0%	104.889	104.866,18	274,7%	0,0%	Normal
12B0035313	CRI - GSP	0,5	0,2%	IPCA+	11,0%	49.327	49.327,93	274,3%	0,0%	Normal
12B0035480	CRI - GSP	0,8	0,4%	IPCA+	11,0%	81.850	81.833,42	274,9%	0,0%	Normal
12B0035531	CRI - GSP	1,0	0,5%	IPCA+	11,0%	98.531	98.511,33	274,8%	0,0%	Normal
12B0035534	CRI - GSP	0,5	0,3%	IPCA+	11,0%	54.966	54.952,76	275,0%	0,0%	Normal
12E0013069	CRI - CIPASA	0,9	0,4%	IGPM+	9,5%	101.853	100.797,12	422,6%	0,0%	Normal
12E0031990	CRI - ALOES	7,4	3,4%	IGPM+	12,0%	318.331	323.327,16	333,2%	-15,5%	Alerta
12E0035783	CRI - GSP	4,5	2,1%	IPCA+	10,0%	143.747	143.739,57	161,4%	0,0%	Normal
13A0003720	CRI - BIB	0,2	0,1%	IGPM+	11,5%	49.535	75.918,69	429,6%	-77,3%	Alerta
13B0006454	CRI - CONSPAR	17,6	8,2%	IGPM+	9,5%	159.672	159.671,84	398,0%	0,0%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
13B0036124	CRI - CAMPOS BELOS	3,3	1,5%	IGPM+	10,3%	83.661	83.715,70	363,7%	0,0%	Normal
13E0042787	CRI - ECOMAX	2,7	1,3%	IGPM+	9,2%	54.919	54.919,84	372,8%	0,0%	Normal
13F0062455	CRI - VOLKSWAGEN	3,7	1,7%	IPCA+	6,2%	363.053	370.783,79	124,9%	0,0%	Normal
13H0041115	CRI - ROJEMAC	16,1	7,5%	IPCA+	9,3%	1.000.960	1.006.921,70	254,5%	0,0%	Normal
13K0111771	CRI - LOJAS RENNER	1,7	0,8%	IPCA+	7,7%	404.547	434.509,95	247,5%	0,0%	Normal
13L0034539	CRI - KROTON	5,2	2,4%	IGPM+	7,2%	344.717	347.335,60	327,6%	0,0%	Normal
14C0067901	CRI - BR Malls	0,7	0,3%	IPCA+	6,7%	355.047	363.947,56	156,5%	0,0%	Normal
15F0544486	CRI - NATURA	1,2	0,5%	IPCA+	6,5%	385.883	387.996,15	1227,5%	0,0%	Normal
15F1090290	CRI - NATURA	5,4	2,5%	IPCA+	6,5%	1.300	1.309,71	160,1%	0,0%	Normal
15H0698161	CRI - NEX	3,9	1,8%	CDI+	5,0%	631.075	554.131,39	-1527,0%	-17,5%	Estressada
15H0698669	CRI - BRDU	2,5	1,2%	IPCA+	11,5%	255.797	252.355,68	226,7%	0,0%	Normal
16B0764930	CRI - REDE D'OR	0,6	0,3%	IPCA+	8,3%	920	994,21	106,7%	0,0%	Normal
16F0071780	CRI - MRV	2,0	0,9%	CDI+	1,6%	1.002	1.003,47	119,7%	0,0%	Normal
16I0000002	CRI - VBI - VALE	5,5	2,6%	IGPM+	5,8%	1.020	1.079,54	961,2%	0,0%	Normal
16I0965158	CRI - ALIANSCE	8,9	4,2%	CDI	100,0%	1.005	990,10	101,4%	0,0%	Normal
16I0965520	CRI - ALIANSCE	1,7	0,8%	IPCA+	6,6%	857	852,72	180,6%	0,0%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 3

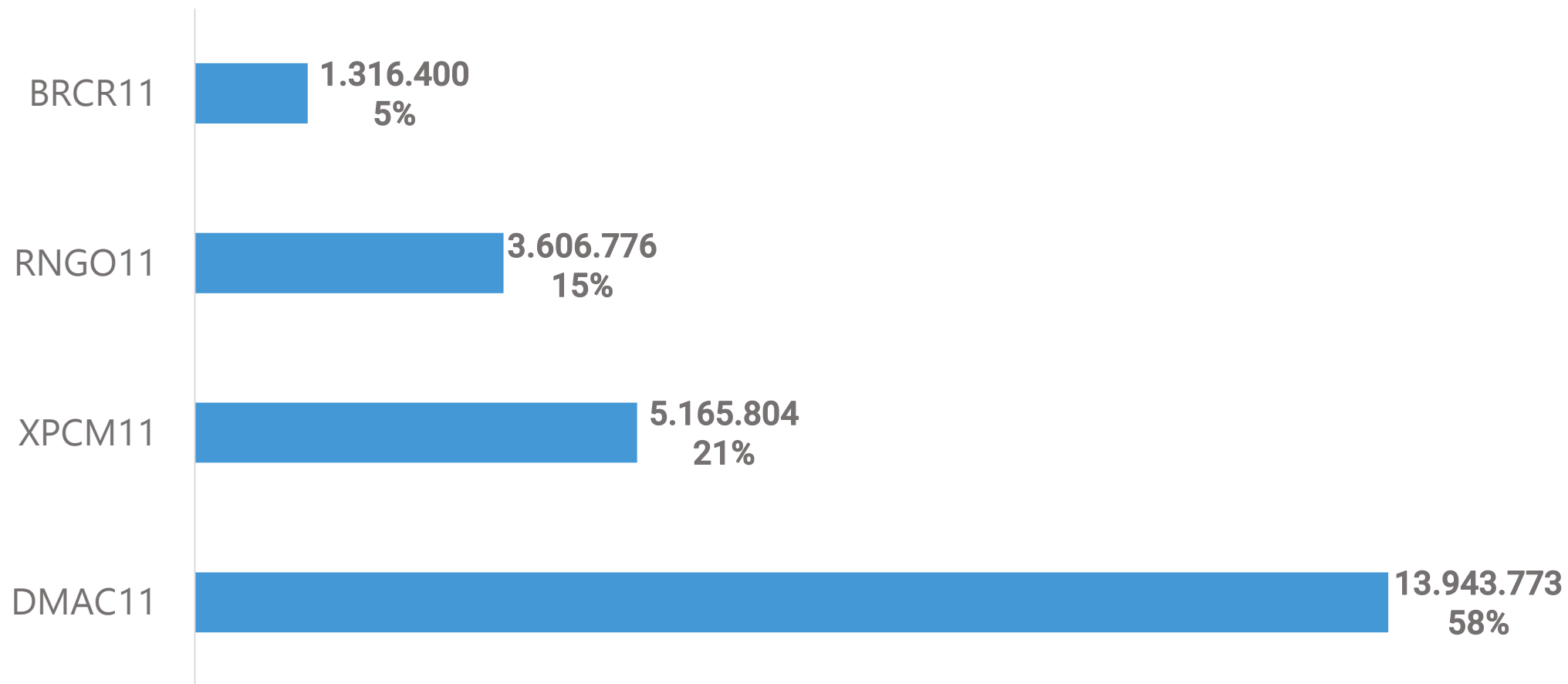
Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
16L0178106	CRI - DIRECIONAL	5,8	2,7%	CDI+	0,7%	1.009	1.008,62	111,8%	0,0%	Normal
16L0245118	CRI - MRV	11,0	5,1%	CDI+	1,2%	800	800,47	118,4%	0,0%	Normal
17G0788003	CRI - TECNISA	8,6	4,0%	CDI	140,0%	1.004	1.003,80	138,6%	0,0%	Normal
17H0164854	CRI - REDE D'OR	4,1	1,9%	IPCA+	6,4%	956	1.014,50	152,2%	0,0%	Normal
17I0181659	CRI - PIRELLI	15,2	7,1%	IPCA+	6,6%	965	1.010,95	140,2%	0,0%	Normal
17K0161325	CRI - RIBEIRA	15,0	7,0%	IPCA+	8,1%	959	996,89	139,4%	0,0%	Normal
17L0956424	CRI - JCC IGUATEMI	8,6	4,0%	CDI+	1,3%	1.002	1.009,04	254,0%	0,0%	Normal
18D0698877	CRI - RODOBENS	12,4	5,8%	CDI+	2,0%	9.461	9.461,13	130,8%	0,0%	Normal
18H0864201	CRI - KROTON	5,1	2,4%	IGPM+	6,7%	1.039	1.025,52	285,3%	0,0%	Normal
12H0000804	CRI - TORP	6,8	3,2%	IGPM+	0,0%	0	0,00	-	-52,9%	Estressada
12L0033177	CRI - CAMERON	0,9	0,4%	IGPM+	9,0%	0	0,00	-	-85,2%	Estressada
14B0058368	CRI - HARTE	10,0	4,7%	IPCA+	12,0%	0	0,00	-	-38,9%	Estressada
16F0132354	CRI - CAMERON	1,0	0,5%	IPCA+	16,0%	0	0,00	-	0,0%	Estressada
14K0050601	CRI - ESSER	7,0	3,3%	CDI+	5,0%	0	0,00	-	-54,1%	Estressada
TOTAL		213,9						122,6%		

Book de FIIs



Exposição

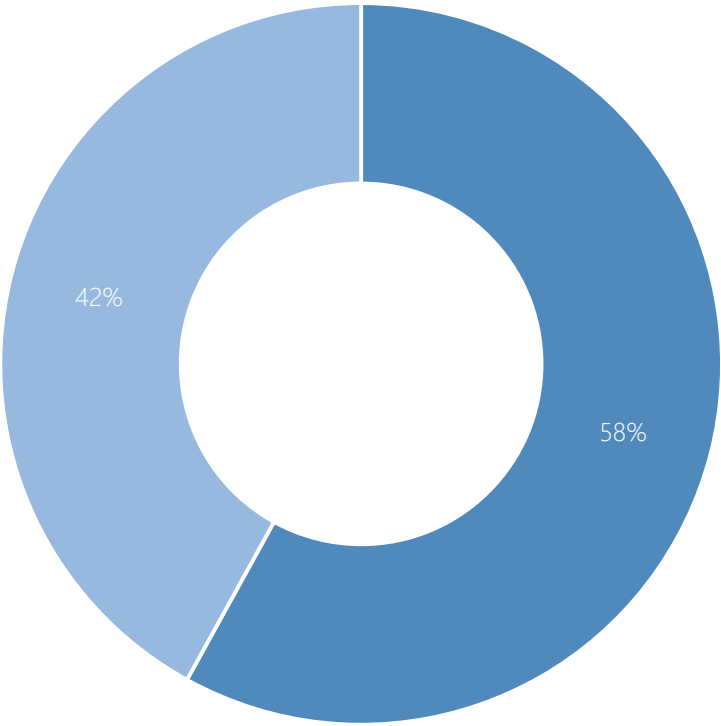
Volume e % dos FIIs



Breakdown Carteira

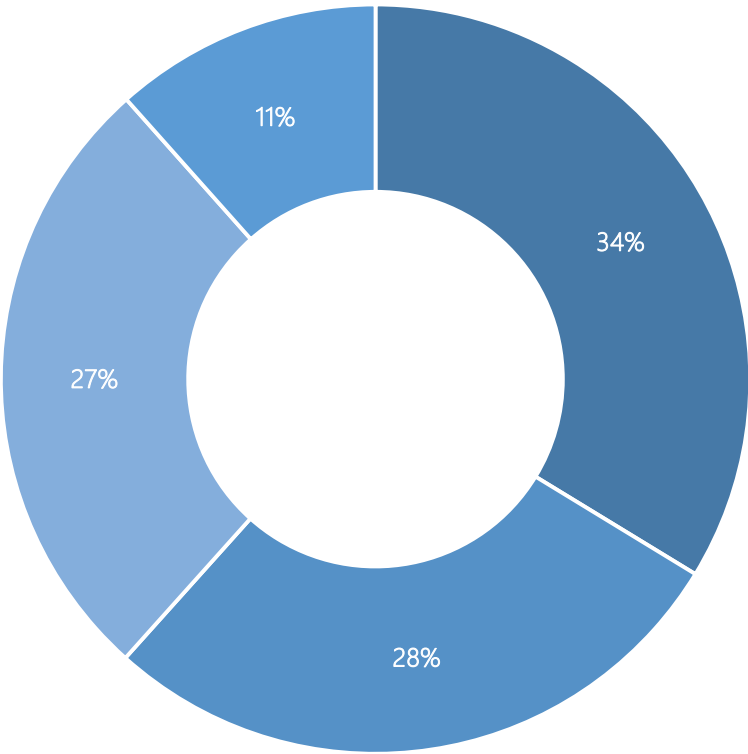
Segmento de Atuação

- MOBILIÁRIO
- EDIFÍCIOS/LAJES CORPORATIVAS



Localização dos Ativos

- RIO DE JANEIRO
- MINAS GERAIS
- SÃO PAULO
- AMAZONAS

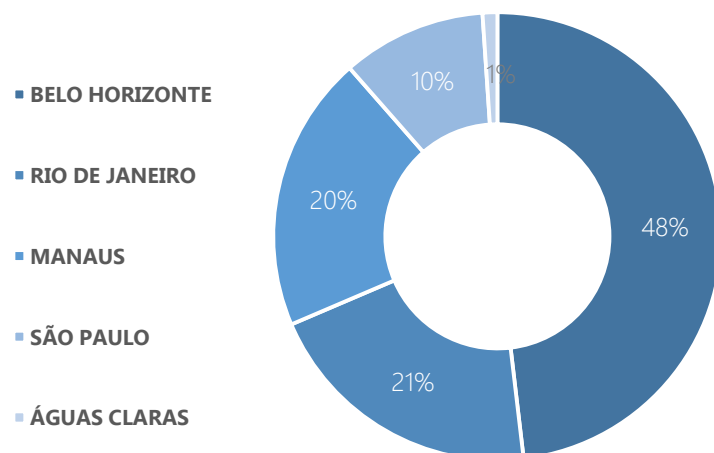


DMAC11

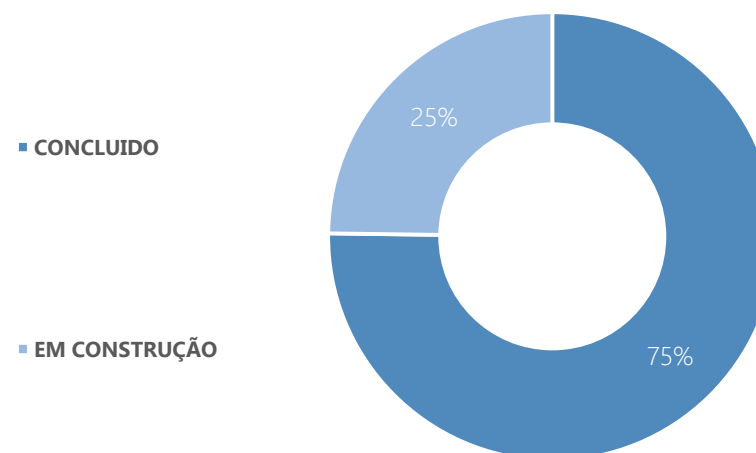
Mac Fundo de Investimento Imobiliário

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

Localização do Estoque



Status do Estoque





asset
management

