

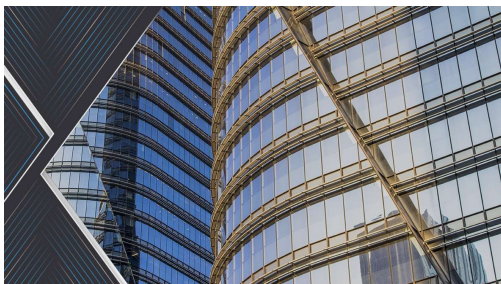
Maxi Renda FII

Fevereiro de 2019



asset
management

MXRF11



Objetivo do Fundo:

O Maxi Renda FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, LCI, LH e cotas de FIIs, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

13/04/2012

CNPJ:

97.521.225/0001-25

Código Bovespa:

MXRF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 299.384.245,54*

ISIN:

BRMXRFCTF008

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa e Administração:

0,90% a.a. (mínimo de R\$ 60 mil mensais)

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

(*) O Patrimônio Líquido poderá sofrer alterações em função dos trabalhos de Auditoria que ainda não foram concluídos.

Comentário do Gestor

No mês de fevereiro, os rendimentos apurados segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,10 por cota, totalizando R\$ 3,15 milhões. As operações de permuta distribuíram no mês R\$ 870 mil de dividendos e não houve redução de capital das SPEs para o Fundo, em suma, o volume distribuído ficou abaixo do último mês mas um pouco acima da média dos últimos meses. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo ficaram acima da média dos últimos meses devido principalmente a três fatores, sendo eles: (i) inflação positiva do IGP-M e IPC-A em janeiro, (ii) vencimento antecipado de um CRI indexado a IGP-M que permitiu a distribuição da correção monetária acumulada e (iii) distribuição dos rendimentos do CRI 15F1090290 (Risco Natura), cuja a distribuição dos seus rendimentos ocorre na base anual. No book de Fundos Imobiliários a operação de MAC FII continuou com a boa performance, sendo distribuídos R\$ 108.412,41 a título de rendimentos e R\$ 792.572,83 a título de amortização. As despesas operacionais do mês corrente foram inferiores em relação ao último mês que tiveram gastos relevantes e pontuais com auditoria e laudos de avaliação dos ativos que compõem o portfólio do Fundo. O PL do Fundo foi impactado em função da remarcação dos investimentos em CRI Esser e Terra Mundi, vide maiores esclarecimentos nos respectivos tópicos, pág. 5 e 7, respectivamente.

Em relação ao Informe de Rendimentos 2018, os informes já foram enviados e chegarão nos endereços cadastrados. Em caso de dúvida ou não recebimento do informe, entrar em contato com: adm.fundos@xpi.com.br.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no último dia útil do mês de fevereiro será realizada em 15/03/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 28/02/2019.

No semestre, foi distribuído montante próximo a 80% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Optamos por distribuir menos rendimentos nos primeiros meses do semestre em comparação com os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo, com o objetivo de suavizar a curva de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas dentro do semestre completo, reduzindo assim, a volatilidade dos rendimentos que os ativos da carteira distribuem para o Fundo no mês a mês. Dentro do semestre, entre janeiro e junho, o Fundo ficará em conformidade com a política de distribuição de rendimentos e com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	fev/19	2019	12 meses
Receitas¹	3.498.500	5.998.221	31.482.863
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	870.390	1.981.282	7.490.143
Receitas FII	135.003	205.296	1.261.619
Receitas CRI	2.438.344	3.708.750	22.155.980
Receita LCI e Renda Fixa	54.764	102.894	574.122
Despesas²	-347.245	-836.287	-4.314.992
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-347.245	-836.287	-4.314.992
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	3.151.254	5.161.933	27.167.870
Rendimento distribuído	2.203.798	4.092.767	26.130.743
Distribuição média por cota	0,07	0,065	0,07

(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.

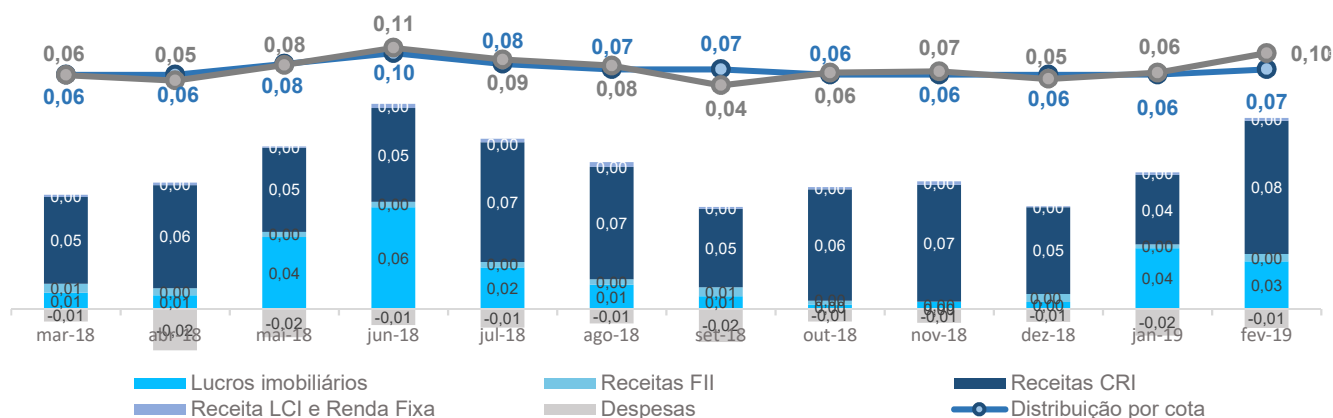
Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/maxirenda

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Maxi Renda | Fevereiro 2019 | 1

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

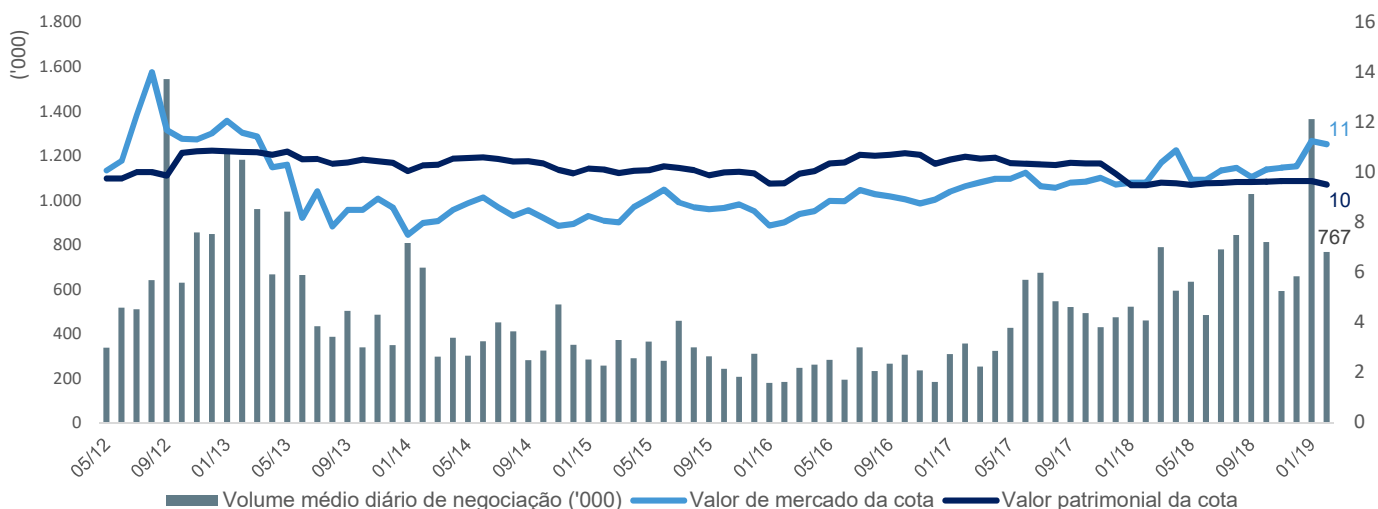


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo:



Fonte: B3 / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 27.899 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 15,35 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 767 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 11,12 por cota.

Maxi Renda FII	fev/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	15.358.663	45.096.280	192.877.216
Número de Negócios	27.899	65.517	274.541
Giro (% do total de cotas)	8,10%	16,60%	59,90%
Valor de mercado	R\$350.088.992		
Quantidade de cotas	31.482.823		

Fonte: B3 / Bloomberg

Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

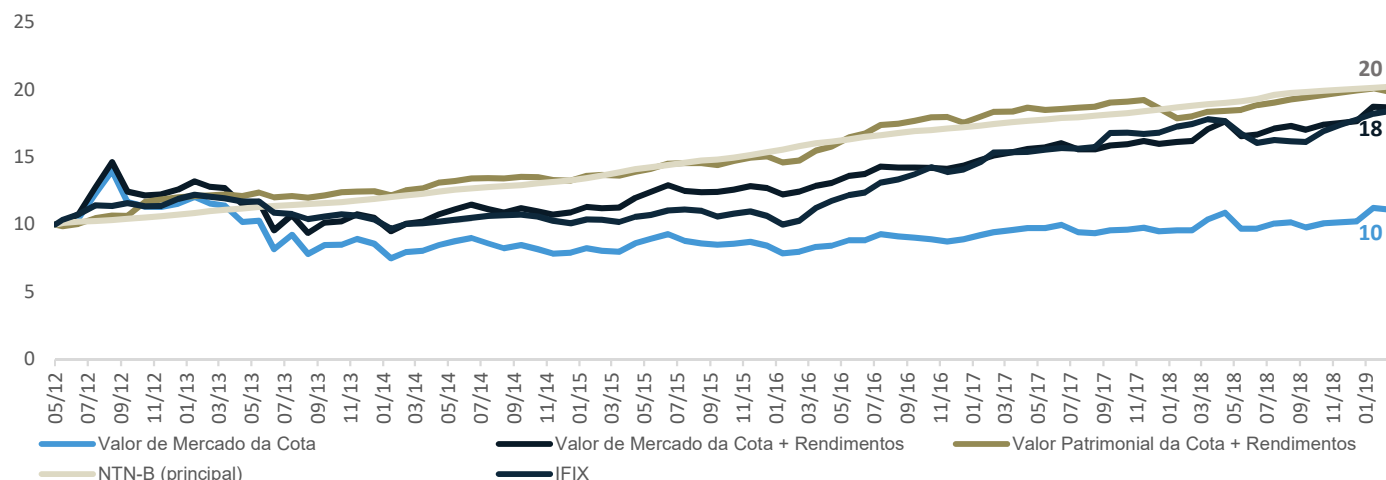
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 6 anos. É feita também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

Maxi Renda FII	fev-19 ⁴	2019 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	350.088.992	352.135.375	324.273.077
Valor Patrimonial da Cota	9,51	9,58	9,59
Valor Mercado da Cota	11,12	11,19	10,30
Ganho de capital bruto	-1,16%	8,59%	16,08%
TIR Bruta (% a.a.)⁷	-7,58%	73,14%	25,84%
Retorno Total Bruto	-0,62%	9,77%	24,74%
NTN-B (principal)⁸	0,68%	4,51%	13,37%
IFIX	1,03%	3,53%	5,33%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-1,30%	5,26%	11,37%
Diferença vs IFIX	-1,65%	6,24%	19,41%

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Fev-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)*, 31 de dezembro de 2018 e 28 de fevereiro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 28 de fevereiro de 2019. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2026.

Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset

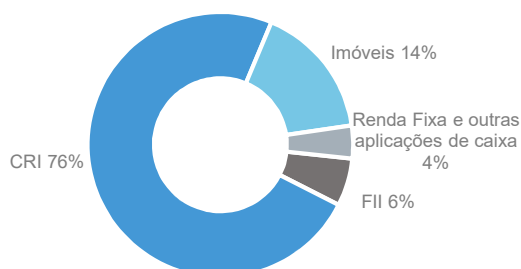
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



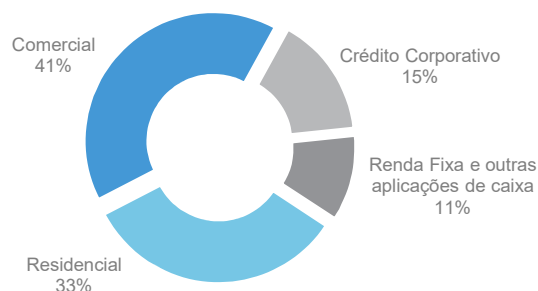
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente de assimetrias na precificação dos ativos imobiliários (SPE) que compõe a carteira do Fundo, foi incluído o "Valor Patrimonial da Cota + Rendimentos" no comparativo de rentabilidade. (11) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

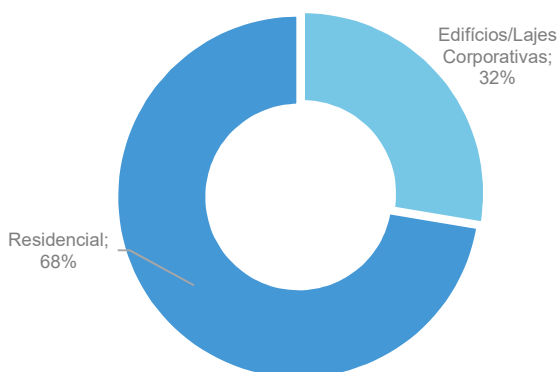


Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

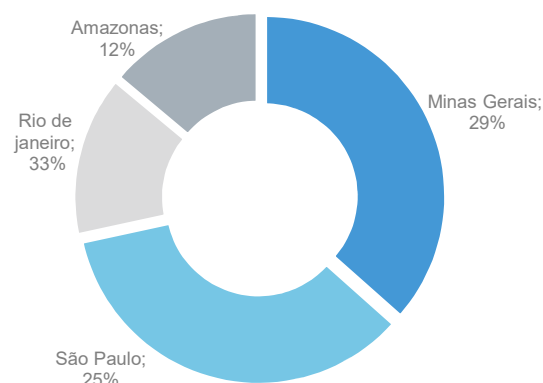
1) No mês de fevereiro o mercado de FIIs continuou em alta, com o IFIX registrando um ganho de 1,03% no mês. O Maxi Renda não realizou vendas e compras de cotas de FIIs em fevereiro. O FII Rio Negro (RNGO11) distribuiu R\$ 0,48 de rendimentos por cota, perfazendo o montante de R\$ 21.192,96 para o Maxi Renda. O Fundo BCFUND (BRCR11) distribuiu R\$ 0,41 de rendimentos por cota, totalizando R\$ 5.397,24 para o Maxi Renda. O DMAC FII realizou novamente distribuição de rendimentos dentro do projetado pela equipe de gestão. O fundo amortizou 5,28% do principal, perfazendo o montante de R\$ 792.572,83 e distribuiu R\$ 108.412,41 de rendimentos ao Maxi Renda. Reforçamos que na visão da gestora a operação DMAC FII se assemelha à estratégia de CRLs “High-Grade”, apesar de ser um FII. Por esse motivo, o DMAC é a maior concentração do book de FIIs do Maxi Renda.

2) O objeto do Fundo MAC FII 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.

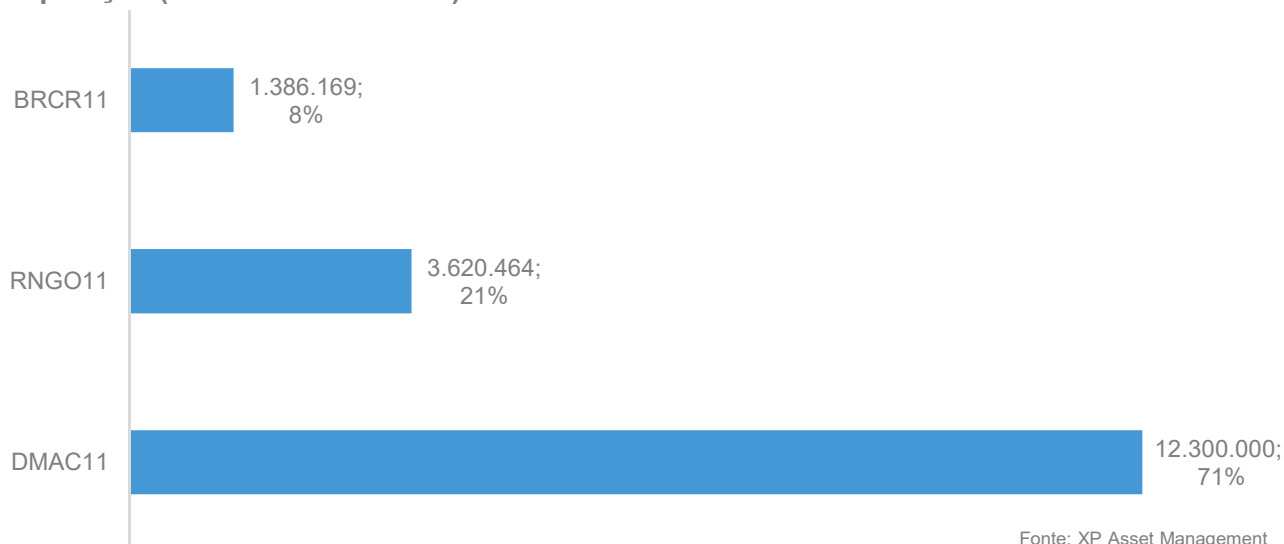
Segmento de atuação (% dos FIIs)



Localização dos ativos (% dos FIIs)



Exposição (Volume e % dos FIIs)

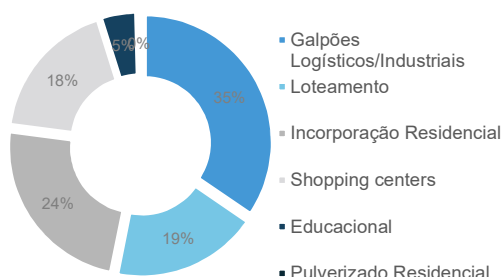


Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

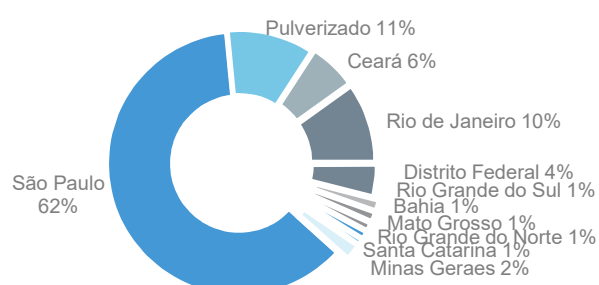
No mês de fevereiro foram adquiridas 12.000 quantidades do CRI 19B0177968 (Rodobens), e mais 2.200 quantidades do CRI 17I0181659 (Pirelli) que representam R\$ 11,86 milhões e R\$ 2,40 milhões, respectivamente. Abaixo, evidencia-se o status dos CRI's com histórico recente de eventos que já influenciaram (exceto o item "f") o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há muito tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerarão fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência. Vale ressaltar que nas Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras (DF's) de 2017 do Fundo é possível encontrar maiores detalhes dos respectivos ativos. O Fundo está em fase de elaboração das DF's do exercício de 2018 e será concluída dentro do prazo CVM em 31/03/2019.

- (a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês de fevereiro não houve evolução na comercialização do edifício. Atualmente existem 3 propostas sobre o imóvel.
- (b) CRI Cameron (12L0033177 e 16F0132354): A operação foi vencida antecipadamente em 17 de março de 2017 e estão sendo tomadas as medidas judiciais para execução do devedor. No mês de dezembro passado foi realizada uma reunião com o devedor para tentar endereçar alguns pontos a respeito da formalização das garantias. Em paralelo, a execução segue em curso.
- (c) CRI Torp (12H0000804): No dia 08 de novembro de 2017, a XP Asset, na qualidade de Gestor do Maxi Renda, deliberou pelo vencimento antecipado da operação. Desde esta data, o Assessor Legal contratado tem atuado de modo a defender os interesses do fundo perante o CRI e o Devedor. No mês de fevereiro continuam sendo exploradas estruturas jurídicas para viabilizar o acordo. Sem prejuízo, a aprovação do projeto segue em andamento conduzida pela Construtora São José. Por fim, com a melhora do mercado imobiliário, tivemos conversas com interessados em comprar as terras. Caso tenham evoluções passaremos uma atualização nos próximos relatórios.
- (d) CRI Esser (14K0050601): Conforme reportado em relatórios anteriores, em dezembro de 2018, foi deliberado em assembleia do CRI a venda de dois dos imóveis executados que compunham as garantias da operação. Após a escolha da melhor proposta de venda, iniciou uma negociação da minuta de contrato de compra e venda que deve ser concluída em meados de março. Tão logo o contrato seja assinado, divulgaremos os termos e condições da venda que gerará caixa para o Fundo. O escritório contratado e a Cia. Securitizadora segue trabalhando em outras frentes com o objetivo de obter a retomada do crédito. Em relação a marcação do ativo na carteira do Fundo, durante o processo anual de *impairment* (estudo de recuperabilidade do ativo), marcamos esse ativo pelo "valor presente" (i) do valor e condições aprovadas na assembleia do CRI, citada acima, para a venda dos dois imóveis executados e (ii) do valor de laudo do terceiro imóvel executado e ainda não vendido. A remarcação deste ativo gerou uma redução de -2% e um impacto de -0,05% no Patrimônio Líquido do Fundo.
- (e) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): No dia 16 de abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no dia 25 de abril de 2018 pelo juiz da 1ª Vara de Falências de São Paulo. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de agosto a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda.
- (f) CRI Nex (15H0698161): No mês de fevereiro as negociações a respeito do reforço de garantias continuaram. Todavia, ainda não houve um consenso entre os investidores e o Devedor. A XP Asset está pleiteando uma nova assembleia para endereçar a renegociação. Como fato subsequente à data do presente relatório, vale atualizar e ressaltar que a devedora pagou parcialmente às PMT no início de fevereiro de 2019 as PMTs dos meses referentes à competência de Jan/19 e Dez/18 e no início de Mar/19 pagou parcialmente o evento em atraso de Fev/19.

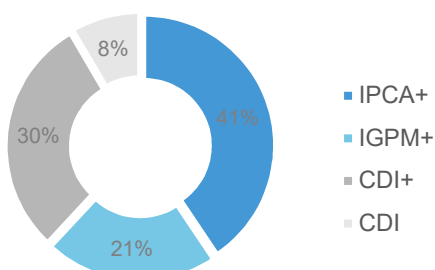
Lastro (% dos CRIs)



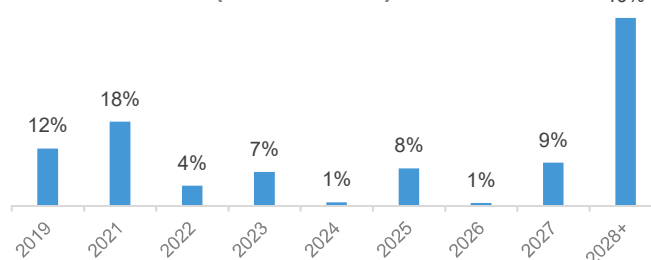
Distribuição Regional (% dos CRIs)



Indexadores (% dos CRIs)



Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

Composição da Carteira¹²

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Exposição (R\$ MM)	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss	Periodicidad e
17K0161325	Vert	Ribeira-JSL	2	1	15000	16,49	58	7,33%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA+	8,06%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2	1	110	15,78	22	7,02%	15/02/2013	07/02/2023	IGPM+	9,50%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1	319	16	15,37	39	6,84%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA+	9,25%	Mensal
18K0576117	BRC	Whirlpool	2	6	15000	14,83	72	6,59%	09/03/2017	20/02/2030	IPCA+	5,14%	Mensal
17I0181659	Ápice	Pirelli	1	106	10250	12,47	90	5,55%	28/09/2017	20/10/2032	IPCA+	6,59%	Mensal
18D0698877	Nova Sec.	Rodobens	1	27	1315	11,92	52	5,30%	26/04/2018	17/04/2028	CDI+	2,00%	Mensal
19B0177968	Nova Sec.	Rodobens	1	31	12000	11,87	48	5,28%	15/02/2019	15/02/2029	CDI+	1,70%	Mensal
17L0956424	Habitasec	Iguatemi	1	101	10880	11,40	97	5,07%	07/03/2018	21/12/2032	CDI+	1,30%	Mensal
16E0708207	RB Capital	BR Malls	1	140	10000	10,01	15	4,45%	27/11/2018	26/05/2021	CDI+	0,10%	Mensal
16I0965158	RB Capital	Aliansce	1	128	8969	9,02	31	4,01%	19/07/2017	30/09/2021	CDI	100,00%	Mensal
17G0788003	Ápice	Tecnisa	1	95	8615	8,71	16	3,87%	21/07/2017	16/07/2021	CDI	140,00%	Trimestral
14K0050601	Isec	Esser	3	3	45	7,00	0	3,11%	27/11/2014	05/11/2019	CDI+	3,00%	Mensal
12E0031990	Habitasec	Aloes	1	9	27	6,81	21	3,03%	31/05/2017	28/05/2022	IGPM+	12,04%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	0	0	7	6,80	0	3,02%	06/08/2011	20/11/2019	IGPM+	11,50%	Anual
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamaís	1	82	13700	5,49	6	2,44%	29/12/2016	30/12/2019	CDI+	1,15%	Mensal
15F1090290	RB Capital	Natura	1	121	4141	5,22	104	2,32%	09/03/2017	05/02/2031	IPCA+	6,54%	Anual
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1	1	15	5,08	63	2,26%	17/03/2017	15/09/2028	IGPM+	7,15%	Mensal
18H0864201	RB Capital	Anhanguera	1	186	5000	5,05	62	2,25%	03/10/2018	15/09/2028	IGPM+	6,69%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1	379	6250	4,23	6	1,88%	29/12/2016	17/12/2019	CDI+	0,70%	Trimestral
17H0164854	RB Capital	Rede D'or	1	165	4000	4,01	56	1,78%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA+	6,35%	Anual
12E0035783	Gaia	GSP	5	29	31	3,96	17	1,76%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA+	10,00%	Mensal
13D0458950	BRC	Natura	2	2	10	3,28	63	1,46%	27/12/2018	22/11/2028	IPCA+	5,10%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1	73	3135	3,05	67	1,36%	21/12/2016	23/05/2029	IGPM+	5,79%	Mensal
15H0698161	Isec	NEX	1	16	7	2,73	7	1,22%	09/09/2015	05/09/2019	CDI+	5,00%	Mensal
13B0036124	Habitasec	C. Belos	1	21	39	2,63	10	1,17%	19/03/2013	15/05/2021	IGPM+	10,30%	Mensal
13F0062455	RB Capital	Volkswagen	1	89	10	2,58	65	1,15%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA+	6,17%	Mensal
15H0698669	Habitasec	BRDU	1	58	10	2,45	41	1,09%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA+	11,50%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1	63	2000	2,00	22	0,89%	21/12/2016	21/06/2021	CDI+	1,60%	Mensal
13K0111771	RB Capital	Renner	1	95	4	1,66	70	0,74%	21/10/2016	15/10/2029	IPCA+	7,73%	Mensal
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1	130	2006	1,65	36	0,73%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA+	6,57%	Mensal
15F0544486	RB Capital	Natura	1	120	3	1,20	112	0,53%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA+	6,51%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1,00	0	0,44%	16/01/2013	17/12/2017	IPCA+	16,00%	Mensal
17C0000201	RB Capital	Aliansce	27	145	1000	0,99	36	0,44%	11/01/2012	01/06/2022	CDI	99,00%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	0,90	0	0,40%	16/01/2013	28/12/2019	IGPM+	11,00%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4	30	11	0,89	16	0,40%	12/09/2016	11/10/2021	IGPM+	11,50%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5	14	10	0,86	18	0,38%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5	17	10	0,86	17	0,38%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	1	21	9	0,76	14	0,34%	23/11/2012	20/08/2021	IGPM+	9,50%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5	16	10	0,72	17	0,32%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
14C0067901	RB Capital	BR Malls	1	98	2	0,71	49	0,32%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA+	6,71%	Mensal
16B0764930	RB Capital	Rede D'or	1	122	576	0,54	46	0,24%	30/08/2018	07/05/2026	IPCA+	8,28%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5	13	10	0,48	17	0,22%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5	18	10	0,48	18	0,22%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA+	11,00%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5	15	10	0,43	16	0,19%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA+	11,00%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,30	47	0,14%	17/05/2017	01/06/2023	CDI	107,00%	Mensal
13A0003720	Isec	BIB	1	1	10	0,20	0	0,09%	07/01/2013	07/01/2019	IGPM+	11,50%	Mensal
14B0058368	Polo	Harte	1	20	29	0,00	0	0,00%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA+	12,00%	Mensal
11L0005713	Habitasec	Urbplan	2	4	27	0,00	0	0,00%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA+	15,00%	Mensal

(12) Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 12L0033177 (Cameron), 12H0000804 (TORP) e 16F0132354 (Cameron) estão vencidos.

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários

Após o vencimento da operação CRI Harte e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação indireta, por meio do patrimônio separado da securitizadora no edifício Oceanic na cidade de Santos.

O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação ("Put") em sociedade de propósito específico ("SPE") referente ao empreendimento Terra Mundi América SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua C-4 com Rua C-38 e Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América (Jardim América 1 e 2), localizado no município de Goiânia. O referido empreendimento é composto por 288 unidades residenciais e 299 unidades comerciais, totalizando 39.005,90 m2. O Maxi Renda detinha, até o exercício da Put, 87,52% do capital social da SPE. Em razão do não recebimento dos valores que a gestão do Maxi Renda entende serem devidos, foi ajuizada uma ação de execução contra o sócio no empreendimento. O referido processo tramita perante a 12ª Vara Cível de Goiânia. Em função do exercício dessa Put, zeramos a participação do Fundo na SPE e em contrapartida contabilizamos um "contas a receber" no valor da Put contra o sócio no empreendimento, por fim, provisionamos integralmente o "contas a receber".

Os projetos Vila Matilde, Vila Mariana, Colmeia, Vitacon 18 e Vitacon Paulista distribuíram os montantes de R\$ 96,6 mil, R\$ 94,6 mil, R\$ 18,8 mil, R\$ 260,4 mil e 400,0 mil respectivamente a título de distribuição de dividendo. 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 futura das SPE's para o Fundo por cota:

Fluxo Recebimento Permutas

Período	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Amort. Acum. R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento 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)	333,00	-	-	333,00	0,01
abr/18	-	108,16	-	-	108,16	0,00
mai/18	-	1.418,60	-	-	1.418,60	0,05
jun/18	-	1.861,99	-	-	1.861,99	0,06
jul/18	-	761,65	-	-	761,65	0,02
ago/18	-	445,30	-	-	445,30	0,01
set/18	-	234,63	-	-	234,63	0,01
out/18	-	82,99	-	-	82,99	0,00
nov/18	-	130,48	-	-	130,48	0,00
dez/18	-	129,79	-	-	129,79	0,00
jan/19	-	1.239,83	700,00	700,00	1.939,83	0,04
fev/19	-	870,39	-	700,00	870,39	0,03
Fluxo Proj. (Esperado)	-	16.400,82	41.299,68	-	57.700,50	0,52

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(41.999,68)	10.399,44	700,00	11.099,44	0,33
Fluxo Proj. (esperado)	-	16.400,82	41.299,68	57.700,50	0,52
Fluxo Proj. (Esperado)	(41.999,68)	26.800,25	41.999,68	68.799,94	0,85

Inflação projetada para o período remanescente

4,00% a.a.

Fonte Focus 25-jan-19

São Paulo, SP / Vila Olimpia 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
40.600.000
Status
Em construção
Data de lançamento
jun/17
Data Início da Obra
ago/17
Data de entrega
jun/19
Obras (%)
58,8%
Vendas (%)
54%

Participação no FII (% PL)
2%
Participação no Projeto
22%
Capital Comprometido
5.000.000
Capital Desembolsado
5.000.000

(13) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Jan/2019

São Paulo, SP / Vila Matilde 1



Edifício Corporativo
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
118.300.000
Status
Em construção
Data de lançamento
out/16
Data Início da Obra
jun/17
Data de entrega
nov/19
Obras (%)
74%
Vendas (%)
99%

Participação no FII (% PL)
3%
Participação no Projeto
12%
Capital Comprometido
8.000.000
Capital Desembolsado
8.000.000

(14) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Jan/2019

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
78.500.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/17
Data Início da Obra
jun/18
Data de entrega
jun/20
Obras (%)
19%
Vendas (%)
82%

Participação no FII (% PL)
3%
Participação no Projeto
22%
Capital Comprometido
10.000.000
Capital Desembolsado
10.000.000

(15) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Jan/2019

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
47.023.000
Status
Lançado
Data de lançamento
mai/18
Data Início da Obra
jan/19
Data de entrega
nov/20
Obras (%)
0,5%
Vendas (%)
18%

Participação no FII (% PL)
2%
Participação no Projeto
19%
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Desembolsado
5.250.000

(16) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Jan/2019

Campinas, SP / Cambui 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
32.624.000
Status
Em construção
Data de lançamento
out/16
Data Início da Obra
nov/17
Data de entrega
mar/20
Obras (%)
19%
Vendas (%)
50%

(17) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Jan/2019

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
77.192.120
Status
Lançado
Data de lançamento
mai/18
Data Início da Obra
dez/18
Data de entrega
jan/21
Obras (%)
2%
Vendas (%)
95%

(18) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Jan/2019

São Paulo, SP / Paraíso 1

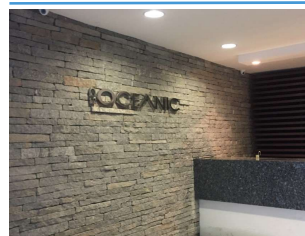


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
70.327.348
Status
Lançado
Data de lançamento
dez/17
Data Início da Obra
mai/19
Data de entrega
set/20
Obras (%)
0%
Vendas (%)
88%

Participação no FII (% PL)
2%
Participação no Projeto
19%
Capital Comprometido
6.750.000
Capital Desembolsado
6.750.000

(19) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: Jan/2019

Santos, SP / Oceanic¹⁴



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte
Valor Contábil
8.833.028
Status
Disponível para venda

(14) O imóvel está em propriedade da Oliveira Trust, agente fiduciário da operação CRI Harte. Fonte: XP Asset..

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity¹⁵
Valor Geral de Venda ¹⁶
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega ¹⁷
set/16
Obras (%)
100%
Vendas (%)
91%

Participação no FII (% PL)
1%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido ¹⁸
18.029.508
Capital Desembolsado ¹⁹
18.029.508

(15) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (16) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do jardim América 1 e Jardim América 2. (17) Datas futuras são consideradas datas previstas. (18) O valor consubstancia o Jardim América 1 e Jardim América 2. (19) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity
Valor Geral de Venda
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Início da Obra
nov/13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%
Vendas (%)
52%

Fonte: Incorporador.

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 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048

