

Maxi Renda FII

4º Trimestre de 2018



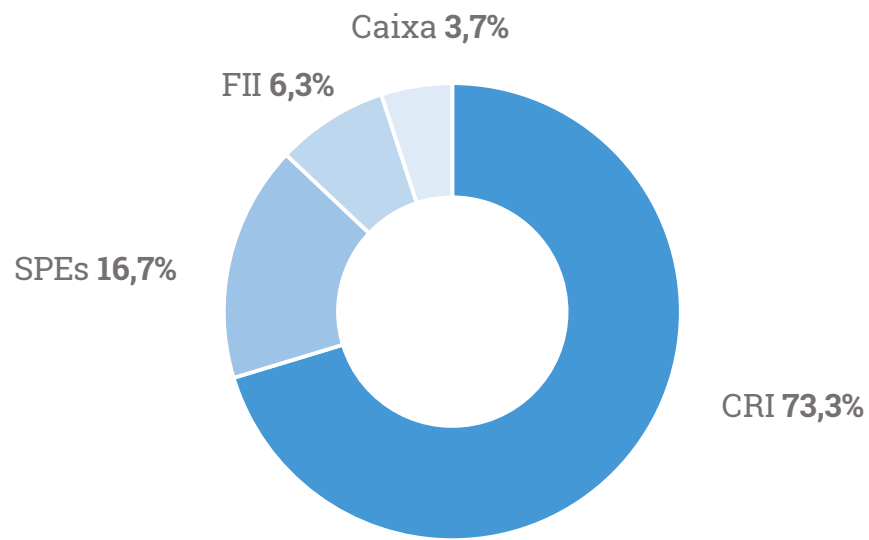
asset
management

Alocação da Carteira

Classificação dos investimentos do Fundo

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composto por três estratégias imobiliárias: (i) book de CRI's que concentra 73,3% do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) book de SPE's para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração está em 16,7% do Fundo e, por fim, o (iii) book de Fundos Imobiliários que concentra 6,3%. O Fundo encontra-se com 3,7% 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. Segue abaixo a representação gráfica atual do portfólio do Fundo. 🗨️



Book de CRI

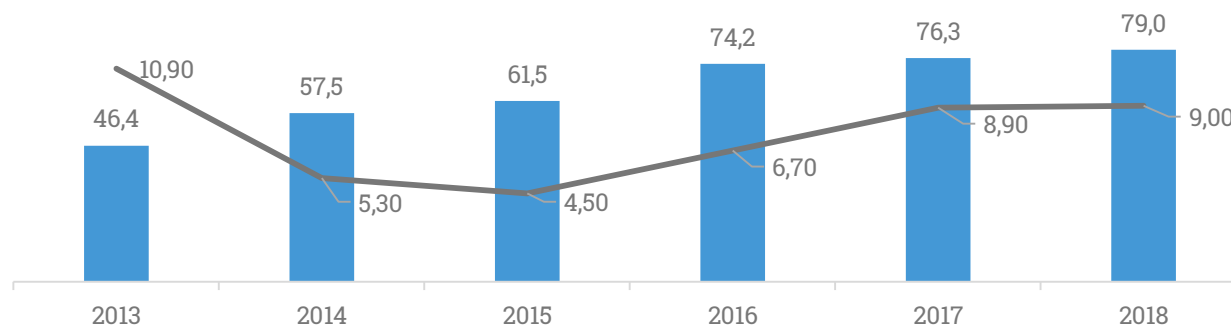


Mercado de CRI

Visão Geral de Mercado

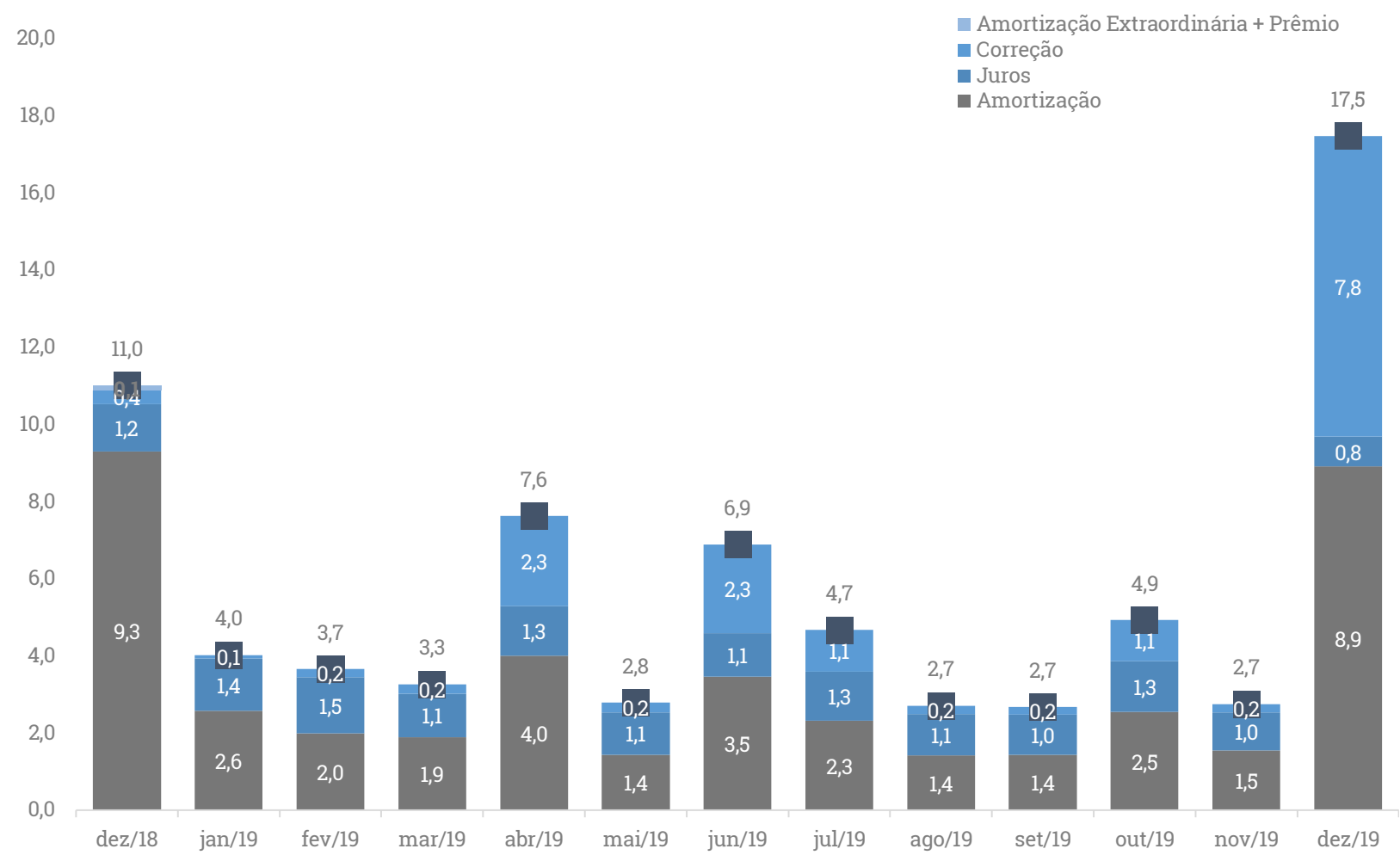
- A volta do crescimento econômico e confiança empresarial, aliada à queda dos juros, inflação e desemprego proporcionaram a volta do crescimento do mercado imobiliário. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro.
- A Caixa Econômica Federal, que detém 70% do mercado imobiliário brasileiro, estuda securitizar até R\$100 bilhões de sua carteira de créditos imobiliários, mais que dobrando o patrimônio atual do mercado de CRI em circulação que está na casa dos R\$ 80 bilhões, fomentando ainda mais a emissão do instrumento. A implementação é questionada pelo mercado, uma vez que o funding de tal captação não é óbvio.
- 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.

Gráfico: Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



Fluxo de Caixa Projetado

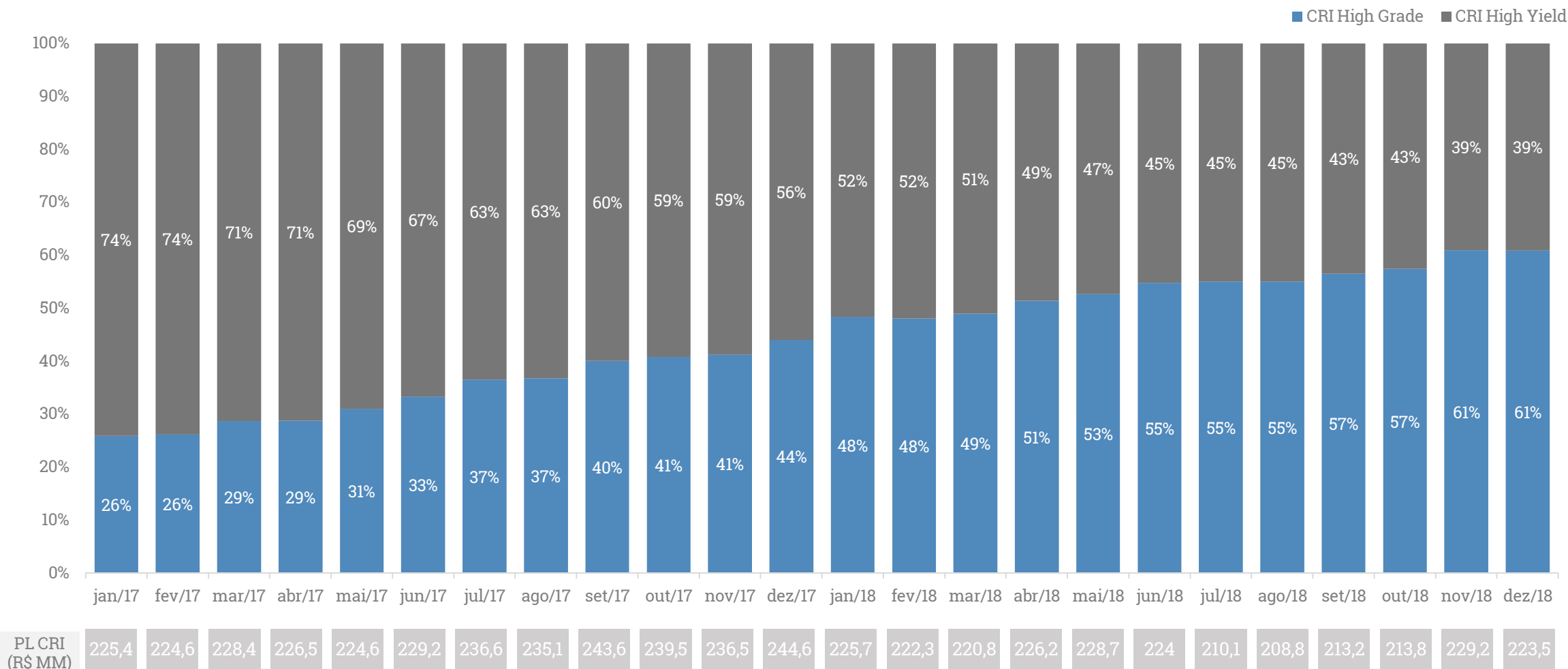
Expectativa de Recebimento – 12 meses



Status das Operações	
Total de CRIs	48
Normal	39
Preocupante	2
Estressada	7
CRIs em Provisão	9
Marcação	
MtM (R\$ MM)	223,5
Curva (R\$MM)	199,3
PDD (R\$ MM)	44,6
Recebimentos no Mês (Dezembro)	
Juros (R\$ MM)	1,2
Correção Monetária (R\$MM)	0,4
Amortização (R\$ MM)	9,3
Amortização Ex. (R\$ MM)	0,1

Flight to Quality

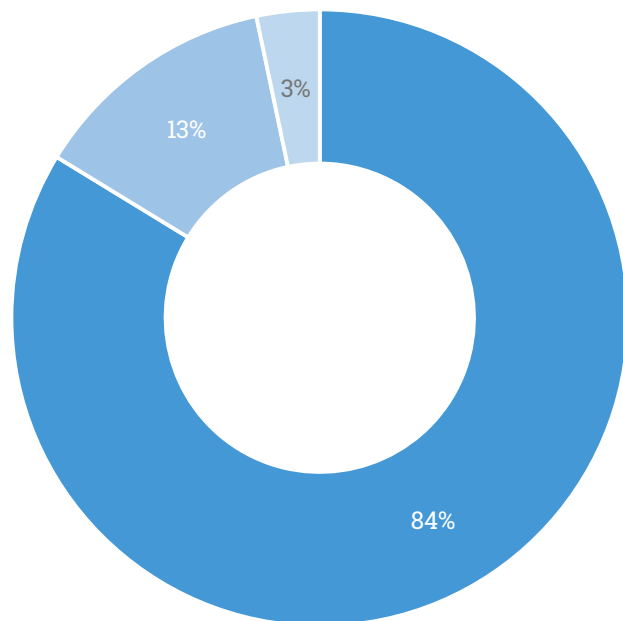
Share dos CRIs que são High Grade vs. High Yield



Breakdown Carteira – Parte 1

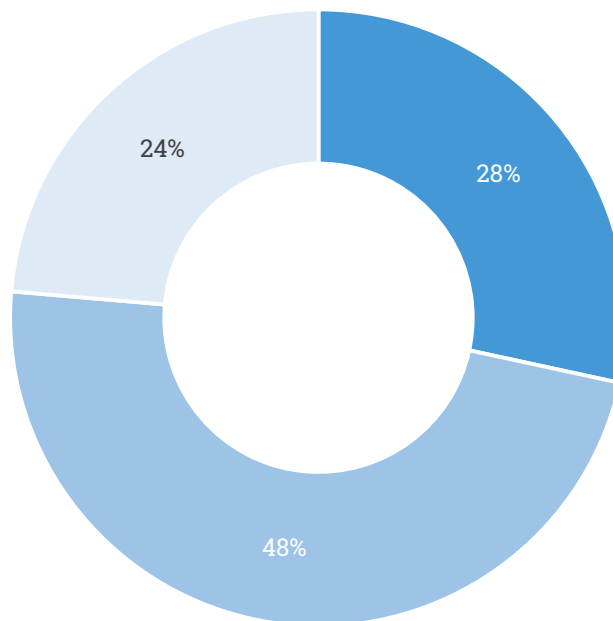
Status da Operação

■ Normal ■ Estressada ■ Preocupante



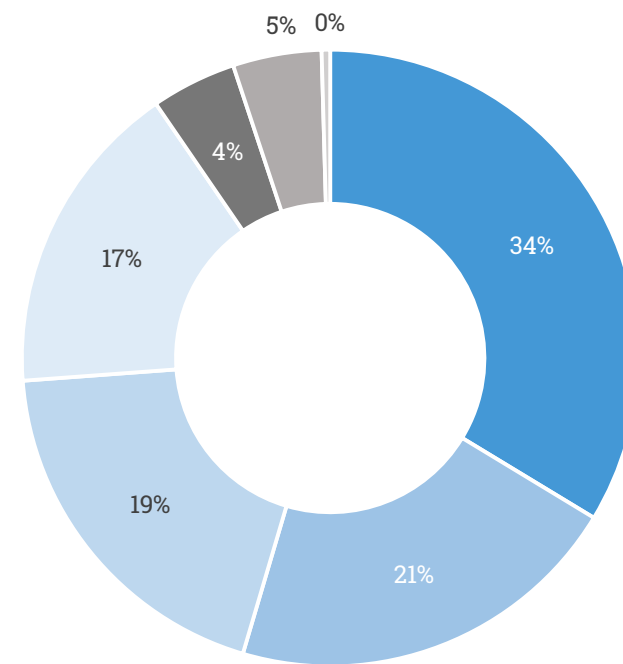
Setor do Devedor

■ Crédito Corporativo ■ Comercial ■ Residencial



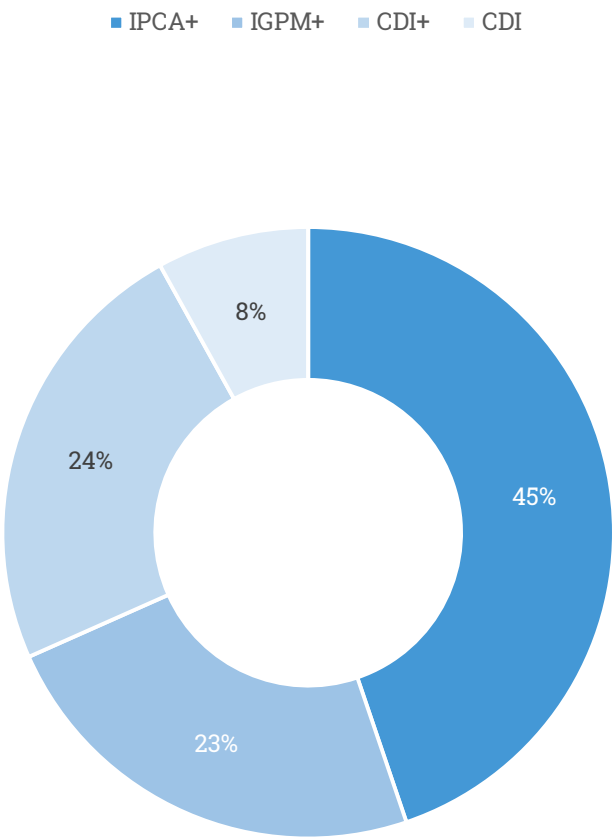
Setor do Devedor Detalhado

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

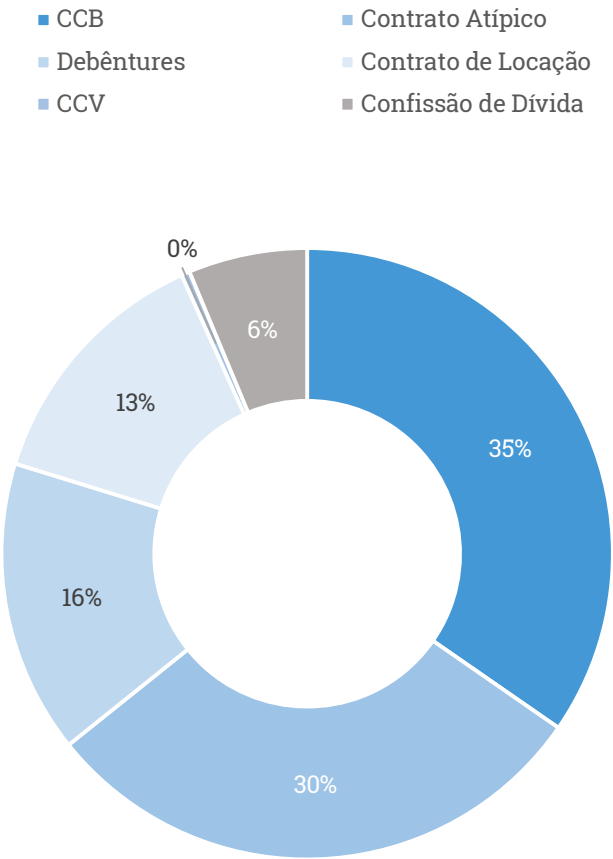


Breakdown Carteira – Parte 2

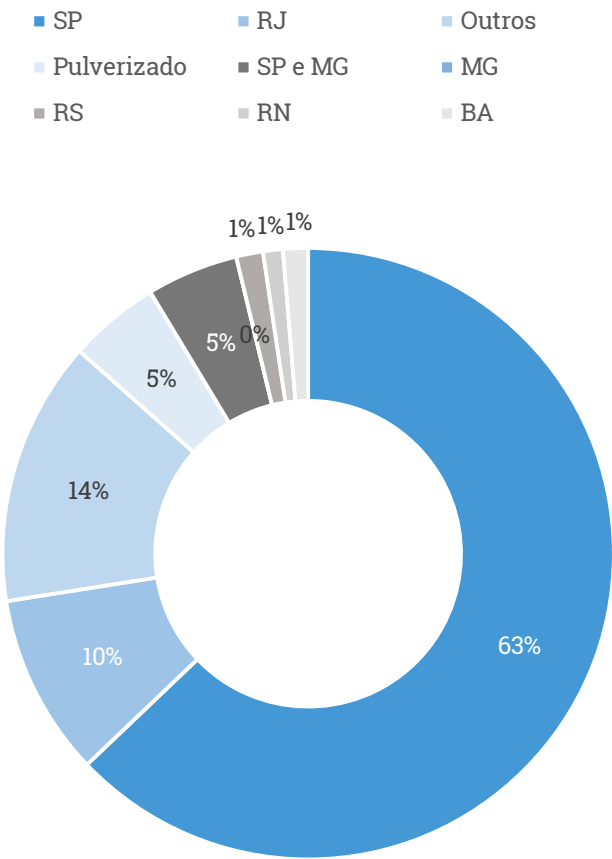
Indexador



Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento	% Conclusão	Duration (meses)	Status	% PL
CRI - CONSPAR	16,8	1	07/02/2023	64,6%	22,4	Normal	7,54%
CRI - ROJEMAC	15,8	1	18/02/2025	37,7%	38,6	Normal	7,07%
CRI - Whirlpool	15,1	1	20/02/2030	0,7%	71,8	Normal	6,76%
CRI - RIBEIRA	14,9	1	22/11/2027	7,8%	57,6	Normal	6,66%
CRI - RNI	12,3	1	17/04/2028	3,9%	52,4	Normal	5,51%
CRI - PIRELLI	10,8	1	20/10/2032	6,1%	90,4	Normal	4,83%
CRI - BR Malls	10,7	2	06/03/2026	59,7%	63,1	Normal	4,78%
CRI - ALIANSCE	10,6	2	02/10/2024	24,1%	36,3	Normal	4,76%
CRI - KROTON	10,4	2	15/09/2028	26,2%	62,8	Normal	4,65%
CRI - HARTE	10,0	1	22/02/2018	N/A	N/A	Estressada	4,47%
TOTAL	127,5	13					57,03%

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
13B0006454	CRI - CONSPAR	16,8	7,5%	IGPM+	9,5%	153.110	153.110	187,6%	0,0%	Normal
13H0041115	CRI - ROJEMAC	15,8	7,1%	IPCA+	9,3%	981.285	987.876	192,5%	0,0%	Normal
18K0576117	CRI - Whirlpool	15,1	6,8%	IPCA+	5,1%	995	1.007	164,0%	0,0%	Normal
17K0161325	CRI - RIBEIRA	14,9	6,7%	IPCA+	8,1%	986	993	287,8%	0,0%	Normal
18D0698877	CRI - RNI	12,3	5,5%	CDI+	2,0%	9.269	9.366	543,3%	0,0%	Normal
17I0181659	CRI - PIRELLI	10,8	4,8%	IPCA+	6,6%	1.001	1.054	215,3%	0,0%	Normal
14B0058368	CRI - HARTE	10,0	4,5%	IPCA+	12,0%	0	0	-	-38,9%	Estressada
16E0708207	CRI - BR Malls	10,0	4,5%	CDI+	0,1%	1.001	996	167,0%	0,0%	Normal
16I0965158	CRI - ALIANSCE	8,9	4,0%	CDI	100,0%	1.005	996	169,2%	0,0%	Normal
17G0788003	CRI - TECNISA	8,8	3,9%	CDI	140,0%	1.018	1.018	222,6%	0,0%	Normal
17L0956424	CRI - JCC IGUATEMI	8,6	3,8%	CDI+	1,3%	1.001	1.009	197,7%	0,0%	Normal
12E0031990	CRI - ALOES	7,2	3,2%	IGPM+	12,0%	312.911	267.421	-4482,5%	-15,8%	Preocupante
14K0050601	CRI - ESSER	7,0	3,2%	CDI+	5,0%	0	0	-	-54,1%	Estressada
12H0000804	CRI - TORP	6,8	3,1%	IGPM+	0,0%	0	0	-	-52,9%	Estressada
15F1090290	CRI - NATURA	5,5	2,5%	IPCA+	6,5%	1.314	1.331	262,9%	0,0%	Normal
16L0245118	CRI - MRV	5,5	2,5%	CDI+	1,2%	400	400	183,5%	0,0%	Normal
TOTAL		169,0	73,74%							

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
13L0034539	CRI - KROTON	5,2	2,3%	IGPM+	7,2%	340.782	348.076	241,0%	0,0%	Normal
18H0864201	CRI - KROTON	5,2	2,3%	IGPM+	6,7%	1.001	1.034	229,1%	0,0%	Normal
12E0035783	CRI - GSP	4,3	1,9%	IPCA+	10,0%	137.273	137.266	370,9%	0,0%	Normal
16L0178106	CRI - DIRECIONAL	4,2	1,9%	CDI+	0,7%	668	668	147,4%	0,0%	Normal
17H0164854	CRI - REDE D'OR	4,0	1,8%	IPCA+	6,4%	981	1.004	127,5%	0,0%	Normal
13F0062455	CRI - VOLKSWAGEN	3,7	1,6%	IPCA+	6,2%	358.755	368.661	205,3%	0,0%	Normal
16I0000002	CRI - VBI - VALE	3,3	1,5%	IGPM+	5,8%	1.011	1.054	-65,0%	0,0%	Normal
15H0698161	CRI - NEX	3,2	1,4%	CDI+	5,0%	631.075	453.381	-3231,7%	-33,5%	Estressada
13B0036124	CRI - CAMPOS BELOS	2,9	1,3%	IGPM+	10,3%	75.535	75.581	323,8%	0,0%	Normal
15H0698669	CRI - BRDU	2,5	1,1%	IPCA+	11,5%	250.575	247.275	338,6%	0,0%	Normal
13E0042787	CRI - ECOMAX	2,2	1,0%	IGPM+	9,2%	44.355	44.355	174,7%	0,0%	Normal
16F0071780	CRI - MRV	2,0	0,9%	CDI+	1,6%	1.002	1.003	217,4%	0,0%	Normal
13D0458950	CRI - NATURA	2,0	0,9%	IPCA+	5,1%	321.715	327658,6733	78,0%	0,0%	Normal
13K0111771	CRI - LOJAS RENNER	1,7	0,8%	IPCA+	7,7%	418.863	429.709	18,6%	0,0%	Normal
16I0965520	CRI - ALIANSCE	1,7	0,8%	IPCA+	6,6%	840	849	88,1%	0,0%	Normal
15F0544486	CRI - NATURA	1,2	0,5%	IPCA+	6,5%	389.972	391.613	148,1%	0,0%	Normal
TOTAL		50,6	22,08%							

Rentabilidade da Carteira – Parte 3

Código	Risco	MtM	%	Index	Spread	PU Par.	PU MtM	% CDI	PDD	Status
16F0132354	CRI - CAMERON	1,0	0,5%	IPCA+	16,0%	0	0	-	0,0%	Estressada
11F0042226	CRI - BROOKFIELD	1,0	0,4%	IGPM+	11,5%	174.542	90.663	-14057,3%	-45,8%	Normal
12B0035289	CRI - GSP	1,0	0,4%	IPCA+	11,0%	99.023	99.020	225,5%	0,0%	Normal
12B0035151	CRI - GSP	0,9	0,4%	IPCA+	11,0%	93.735	93.734	225,5%	0,0%	Normal
12L0033177	CRI - CAMERON	0,9	0,4%	IGPM+	9,0%	0	0	-	-85,2%	Estressada
12B0035531	CRI - GSP	0,9	0,4%	IPCA+	11,0%	91.980	91.978	225,2%	0,0%	Normal
12E0013069	CRI - CIPASA	0,8	0,4%	IGPM+	9,5%	93.527	92.299	43,8%	0,0%	Normal
12B0035480	CRI - GSP	0,8	0,3%	IPCA+	11,0%	76.332	76.330	224,9%	0,0%	Normal
14C0067901	CRI - BR Malls	0,7	0,3%	IPCA+	6,7%	352.484	361.122	133,6%	0,0%	Normal
16B0764930	CRI - REDE D'OR	0,6	0,3%	IPCA+	8,3%	905	985	310,0%	0,0%	Normal
12B0035534	CRI - GSP	0,5	0,2%	IPCA+	11,0%	50.868	50.864	225,0%	0,0%	Normal
12B0035313	CRI - GSP	0,5	0,2%	IPCA+	11,0%	46.305	46.314	225,0%	0,0%	Normal
11F0013690	CRI - CYRELA	0,3	0,1%	CDI	107,0%	301.505	301.426	165,0%	0,0%	Normal
13A0003720	CRI - BIB	0,2	0,1%	IGPM+	11,5%	18.392	16.262	-24681,3%	-78,3%	Preocupante
11F0031266	CRI - GSP	0,1	0,1%	IPCA+	11,0%	24.572	24.559	275,6%	0,0%	Normal
11L0005713	CRI - URBPLAN (Mezanino)	0,0	0,0%	IPCA+	15,0%	0	0	-32189,7%	-100,0%	Estressada
TOTAL		9,0	4,18%							



Book de SPE's Permutas Financeiras

Mercado Imobiliário Residencial

Visão Geral de Mercado

- Em Nov/2018, foram comercializadas 3.843 unidades residenciais na cidade de São Paulo – volume 36,5% superior ao mês de outubro. No acumulado dos 11 primeiros meses de 2018, o volume de unidades residenciais comercializadas na capital cresceu 32,1% em relação ao mesmo período do ano passado (Gráfico 1 abaixo).¹
- Com relação aos lançamentos imobiliários residenciais na capital, no acumulado do ano de 2018 até novembro, foram lançadas 25.042 unidades residenciais na capital paulista, 15,8% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com 21.629 unidades (Gráfico 2 abaixo).²

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

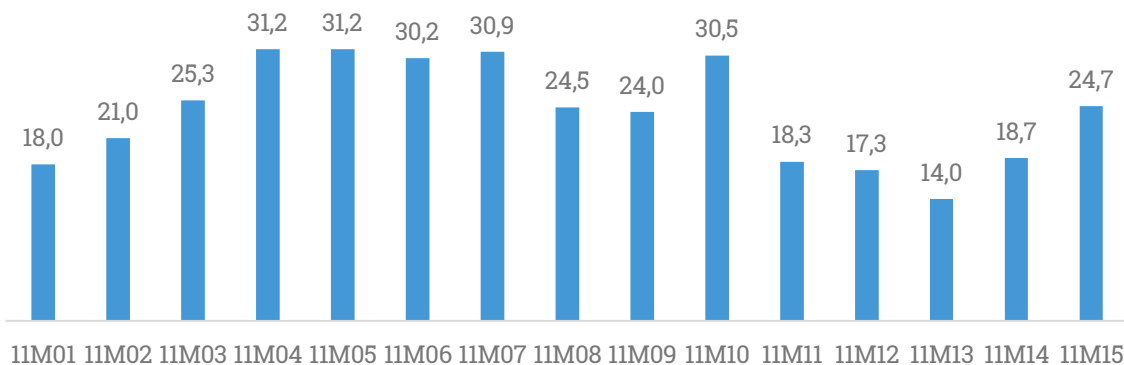
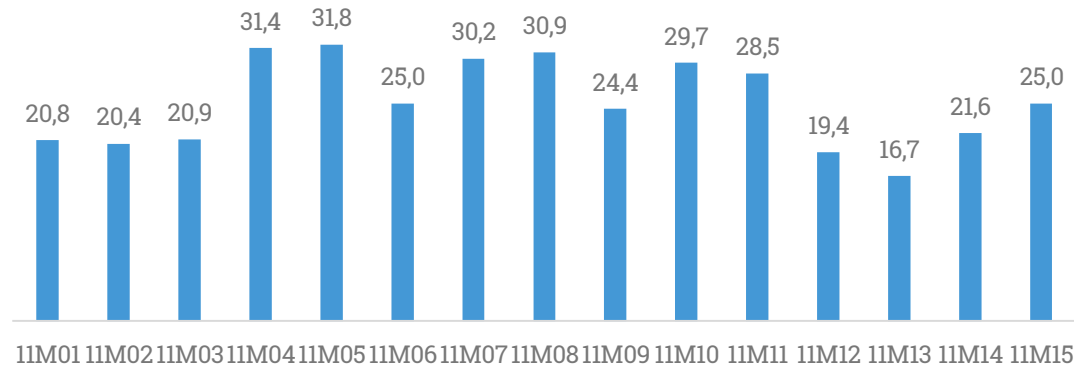


Gráfico 2: Evolução Unidades Residenciais Vendidas
(Acumulado Ano, em mil unidades)

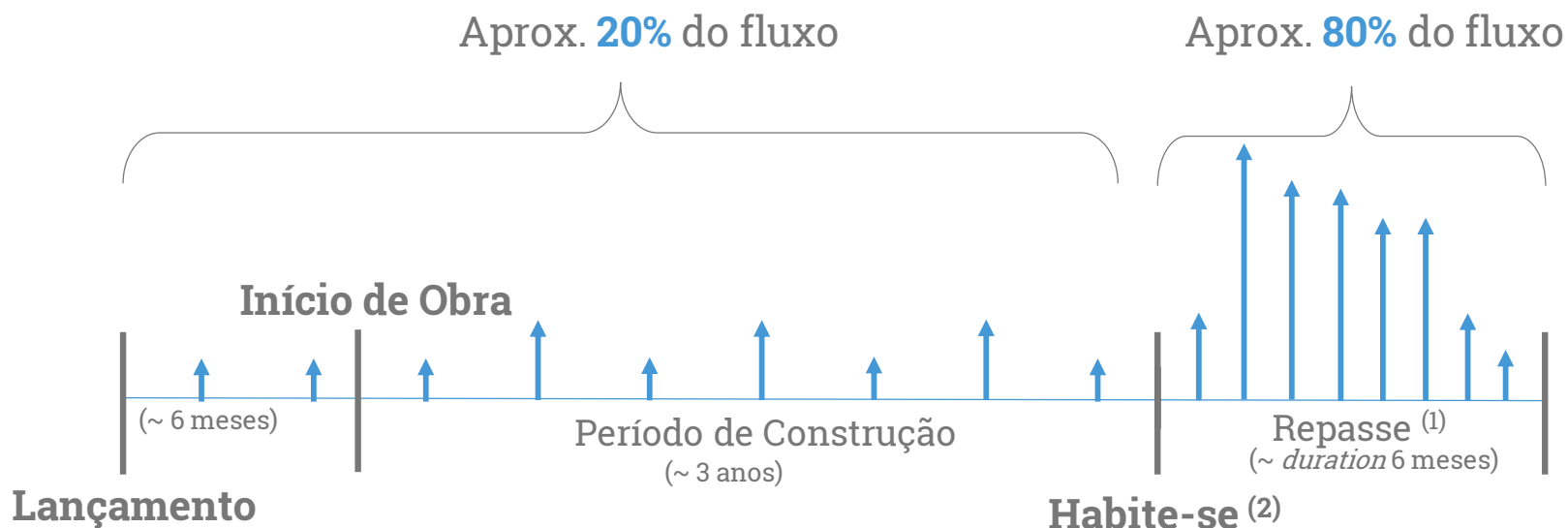


- A caderneta de poupança, principal fonte de recursos para financiamentos imobiliários no país, registrou captação líquida de R\$ 38 bilhões em 2018, maior saldo desde 2013. O crescimento no volume dos lançamentos imobiliários e unidades vendidas na capital paulista, aliado com o avanço da captação líquida da poupança que resulta em mais crédito imobiliário, demonstram que a demanda por habitação na cidade de São Paulo segue elevada, mantendo assim, perspectivas positivas para o setor em 2019.³

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\$ 0,011 por cota a título de dividendos, referente ao 4º 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 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	0,077
jan/18	-	250,80	-	-	250,80	0,008
fev/18	(9.375,00)	100,54	-	-	100,54	0,003
mar/18	(2.625,00)	276,50	-	-	276,50	0,009
abr/18	-	164,65	-	-	164,65	0,005
mai/18	-	1.360,39	-	-	1.360,39	0,043
jun/18	-	1.894,10	-	-	1.894,10	0,060
jul/18	-	761,65	-	-	761,65	0,024
ago/18	-	445,30	-	-	445,30	0,014
set/18	-	234,63	-	-	234,63	0,007
out/18	-	82,99	-	-	82,99	0,003
nov/18	-	130,48	-	-	130,48	0,004
dez/18	-	129,79	-	-	129,79	0,004
Fluxo Projetado (Esperado)	(1.750,00)	21.431,88	43.749,68	43.749,68	65.181,56	0,681

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(41.999,68)	8.263,11	-	8.263,11	0,262
Fluxo Proj. (esperado)	(1.750,00)	21.431,88	43.749,68	65.181,56	0,681
Fluxo Proj. (Esperado)	(43.749,68)	29.695,00	43.749,68	73.444,68	0,943

Inflação projetada para o período remanescente

4,01% a.a.

Fonte Focus 28-dez-18

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Vila Olímpia 1



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

Vila Matilde 1



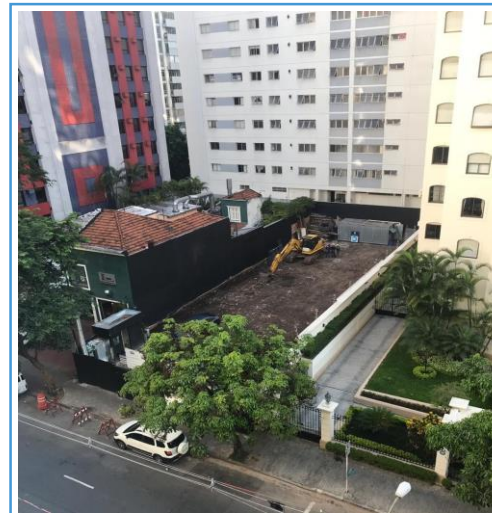
Início Obra: Jun17
Entrega Obra: Nov19
% Obra: 69%
% Vendas: 99%
Data de Lançamento: Out16
% do FII no VGV: 12%
Investimento do FII: R\$ 8mm

Vila Prudente 1



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

Jardins 1



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

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Cambuí 1



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

Vila Mariana 1



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

Paraíso 1



Início Obra: Fev19 (aguardando emissão do Alvará de Construção)
Entrega Obra: Out20
% Obra: 0,00%
% Vendas: 86%
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

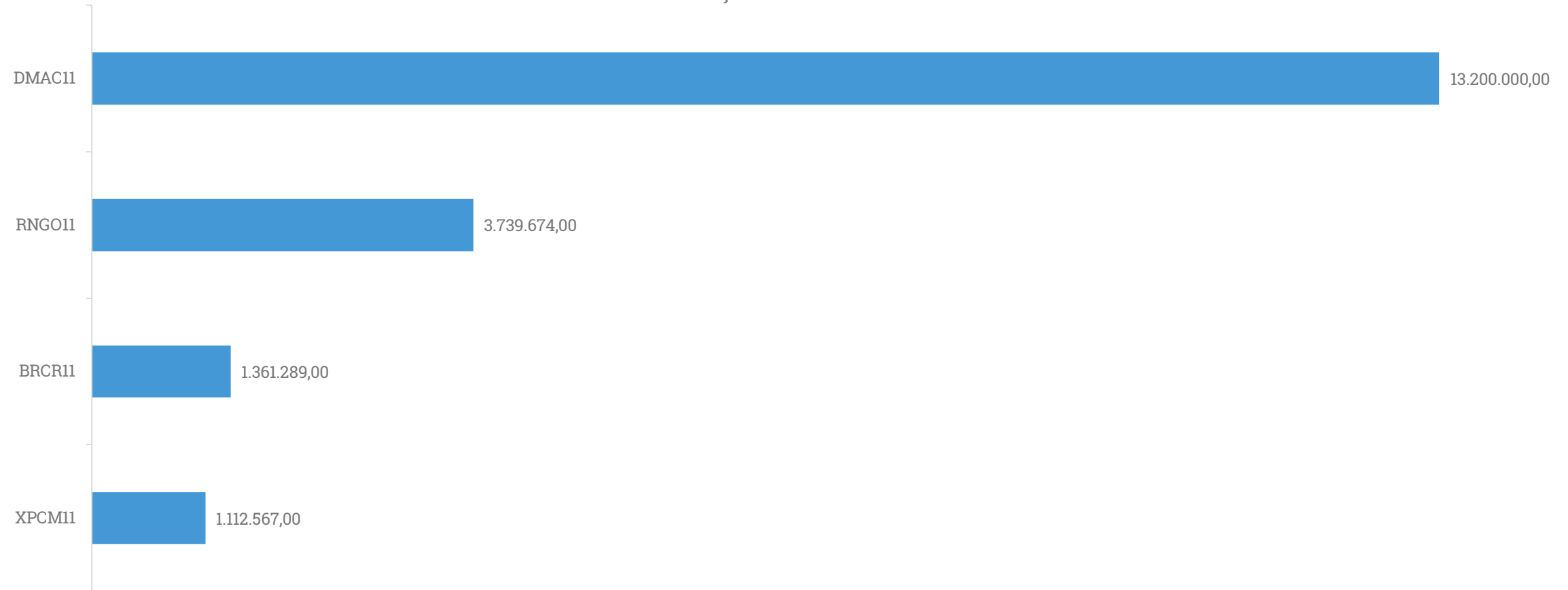
Book de FII's



Exposição

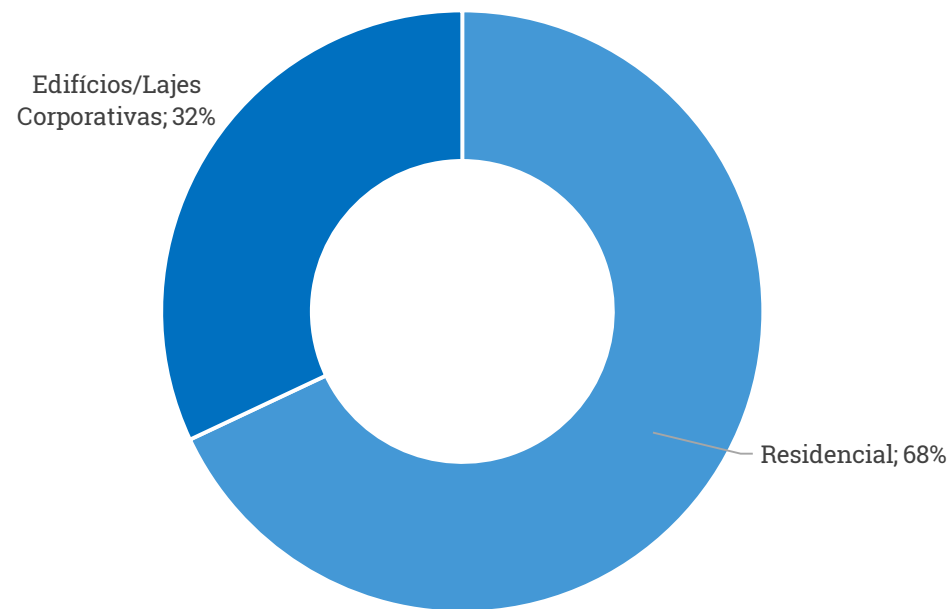
Volume (R\$)

Posição de FIIs

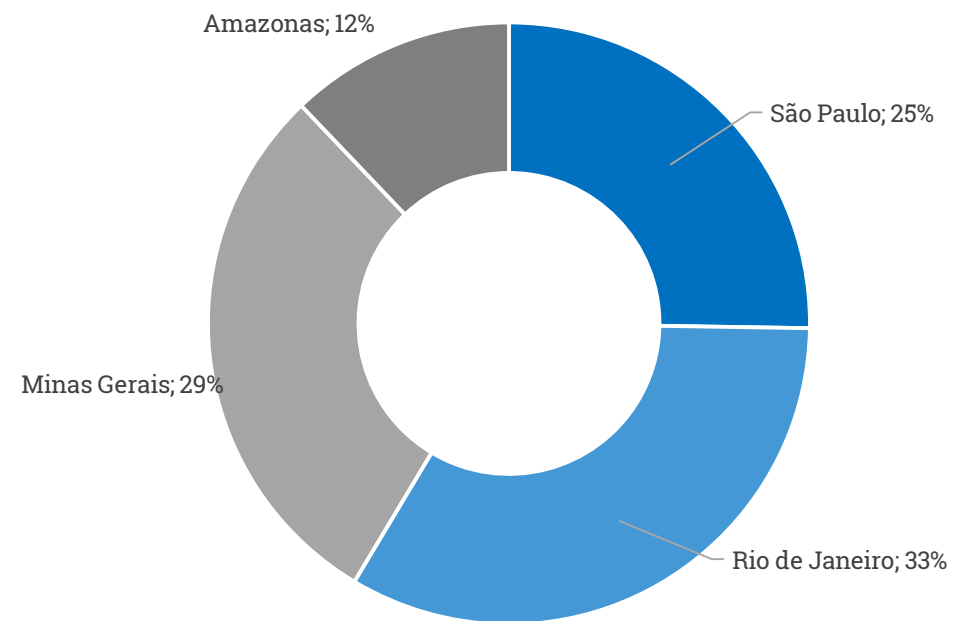


Breakdown Carteira

Segmento de Atuação



Localização dos Ativos

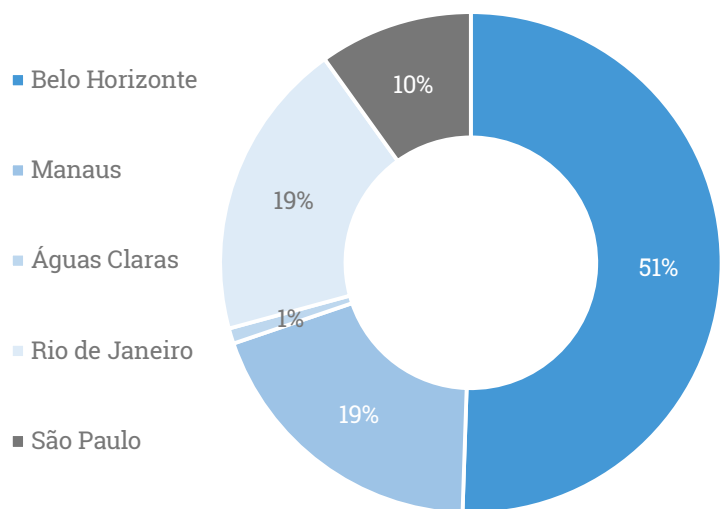


DMAC11

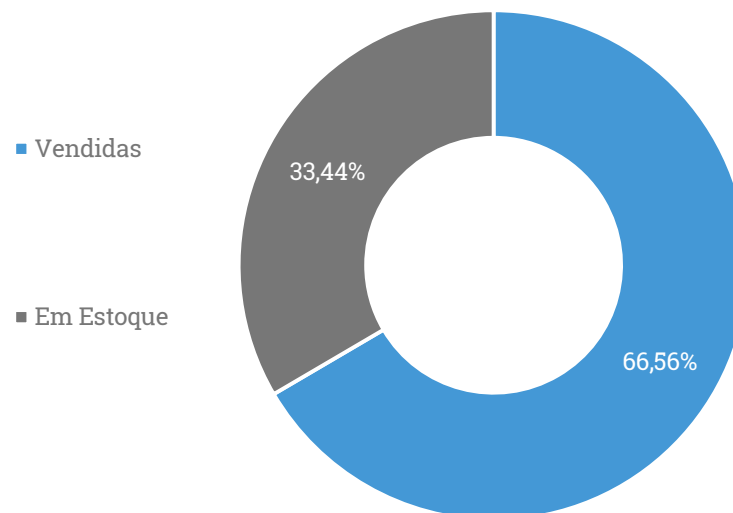
Mac Fundo de Investimento Imobiliário

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

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 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

