

Maxi Renda - FII

3º Trimestre de 2019



asset
management

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

Carta do Gestor e Destaques do Trimestre

Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2019

A agenda econômica liderada pelo Ministro da Economia, Paulo Guedes, continuou com a priorização à aprovação da Reforma da Previdência, que, após alguns atrasos, foi aprovada na Câmara dos Deputados no final do 3º trimestre e aprovada no Senado no começo do 4º trimestre. Paralelamente à votação da Reforma da Previdência, as Reformas Tributária e Administrativa passam a ganhar corpo e devem ser enviadas ao Congresso entre o final de 2019 e o começo de 2020. O terceiro trimestre trouxe novo corte da Taxa Básica de Juros (SELIC). Adicionalmente, o Banco Central (BC) sinalizou que ainda há espaço para novos cortes, dado o cenário extremamente benigno da inflação, com a SELIC podendo terminar o ano abaixo de 5%. 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, principalmente com a desaceleração global, eleições na Argentina e a guerra comercial entre EUA e China.

No setor imobiliário vimos um resultado bastante positivo nos três trimestres deste ano, contribuindo para a retomada da economia do país. A recente expansão na oferta de crédito imobiliário e emissões de CRIs impulsionaram a recuperação do mercado. Fatores macroeconômicos fundamentais para este mercado, como juros e inflação baixos, demanda represada após a depressão econômica vivida nos últimos anos e aumento da confiança e da oferta de empreendimentos, aliados aos dois fatores supracitados, explicam essa retomada. A visão da gestora é bastante otimista de que este mercado ainda se expanda com vigor nos próximos trimestres, com a aprovação das reformas necessárias e a consequente alta mais consistente do emprego e confiança no país.

A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito. Ainda foi um trimestre bastante desafiador, uma vez que a originação de ativos na correta relação “risco e retorno”, dado que em nosso entendimento, o mercado esteja operando com algumas distorções geradas pelos recentes cortes na taxa básica de juros. Ainda assim a gestora manteve-se muito diligente na originação de novas operações que se encontram em níveis e preços adequados, sejam nos mercados primário ou secundário, e foram realizadas alocações que permitiram o Fundo manter ótima rentabilidade, investindo em nomes como Direcional, Outlet Premium Brasília, WAM São Pedro, Even e You Inc., aumentando dessa forma a qualidade da carteira como será visto mais adiante na seção de CRIs.

Destaques do 3º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio

Resultado: R\$ **0,24**/Cota

Resultado Distribuído: R\$ **0,23**/Cota (+**9,52%** QoQ)

Aplicação em 6 novos CRIs em um total de R\$ **79,3** milhões. O spread de crédito médio de **331** bps.

Venda do CRI TORP¹ (estressado) com recebimento de 2 unidades no condomínio “St. Louis Jardim Europa” situado na Rua Franz Schubert, nº 184 no bairro Jardim Europa e mais 3 imóveis em Santo André – SP.

Investimento de R\$ **5,14** milhões em nova operação de permuta financeira, na cidade de Campos do Jordão/SP.

Aumento de participação no projeto Vila Mariana, de 10% para 22% do VGV. O investimento foi de R\$ **4,22** milhões.

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	3T19	2019	12 meses
Receitas¹	11.014.617	27.902.406	35.201.096
Receita de Locação	-	0	0
Lucros Imobiliários	1.863.113	5.830.172	8.318.952
Receitas FII	351.867	1.182.078	1.345.509
Receitas CRI	8.645.056	20.152.837	25.050.399
Receita LCI e Renda Fixa	154.581	737.319	485.236
Despesas²	-1.233.481	-3.636.498	-3.911.987
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-1.233.481	-3.636.498	-3.911.987
Reserva de contingência	0,00	0	0
Resultado	9.781.136	24.514.411	31.289.109
Rendimento distribuído	9.489.339	23.765.821	26.804.891
Distribuição média por cota	0,077	0,071	0,068

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital.

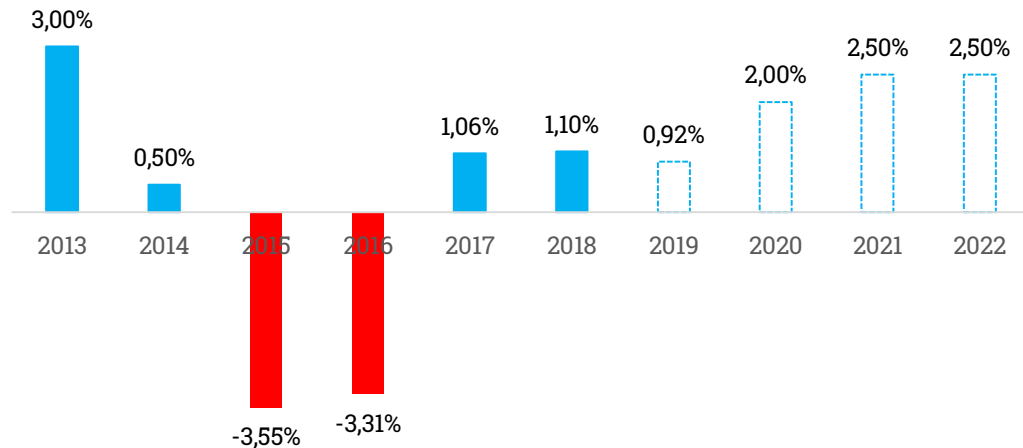
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios,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

Cenário Macroeconômico



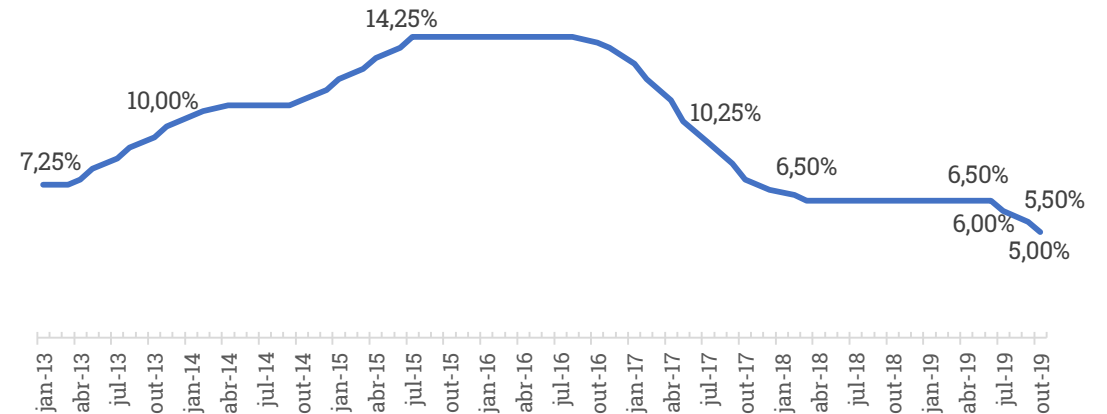
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao 2T19, a expectativa do PIB para 2019 subiu de 0,82% para 0,92%¹, mantendo dessa forma uma expectativa de baixo crescimento mas com viés positivo diante das recentes turbulências políticas. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 se mantém favorável. As reformas estruturais, tais como da Previdência, Tributária e Administrativa são fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada (2019 deve fechar em 3,29%³) e Taxa de Juros baixa. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China tem apresentado sinais de enfraquecimento, porém ainda exige muita atenção diante dos impactos na economia global. Cabe ainda mencionar a recente ameaça de impeachment do Trump juntamente com a crise na Argentina como ingredientes adicionais de turbulência internacional.

Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O Comitê de Política Monetária segue realizando cortes na meta e no final de outubro estabeleceu 5,00% a.a., simplesmente a menor taxa de juros da história. Cabe mencionar que o Copom ainda deixou sinalizado novo corte de igual magnitude, 0,5 p.p., a ser realizado em breve considerando o cenário benigno da inflação. Como já reforçamos, a taxa nesse patamar é fundamental para fomentar os investimentos no país e já impacta o setor imobiliário com diminuição do custo de capital, gerando: maior volume de lançamentos residenciais e comerciais, expansões de fábricas, galpões e shoppings, maior geração de emprego e portanto renda, dentre outras derivadas.

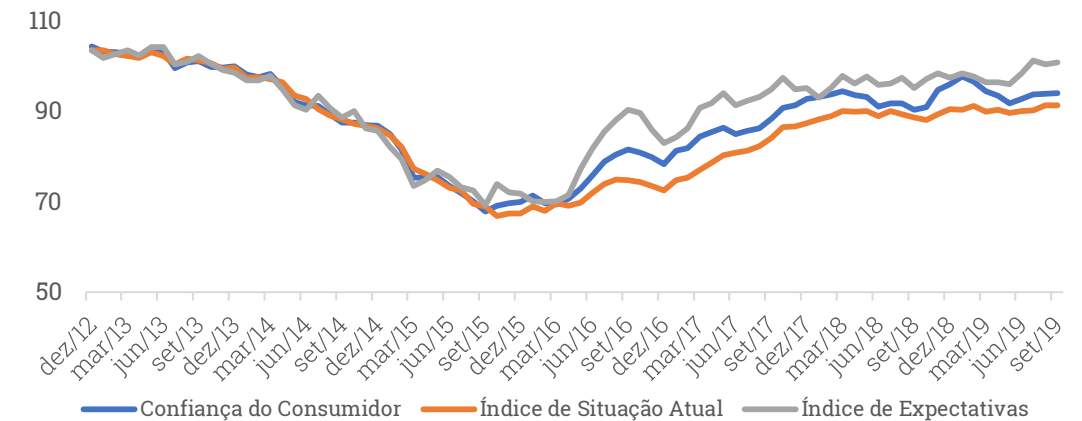
Cenário Macroeconômico

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)¹



A FBCF é um indicador antecedente de grande relevância pois mede a ampliação da capacidade futura de uma economia com base nos investimentos correntes em ativos fixos. A série histórica demonstrada acima aponta a partir de 2018 para uma reversão de uma queda profunda iniciada em 2013. No acumulado de 2019 até setembro, tivemos um crescimento de 4,00% no indicador. No mesmo período em 2018 o indicador variou 4,64%. Um dos componentes do indicador é a construção civil que cresceu 3,60% no ano de 2019, contribuindo dessa forma para a melhora do setor imobiliário que estamos vivenciando.

Índice de Confiança Empresarial²



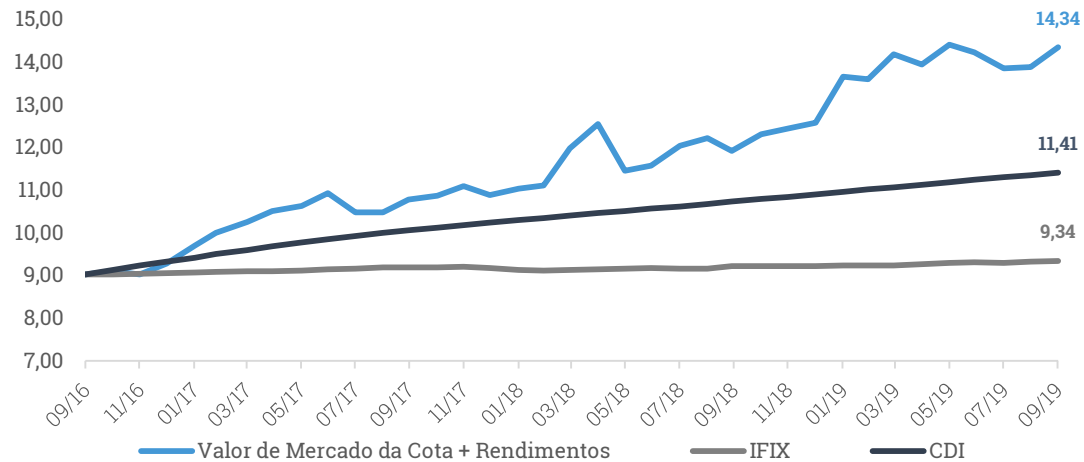
Conforme pode ser observado no gráfico, a expectativa dos empresários se manteve constante no 3T19. Isso demonstra um posicionamento mais cético, visto que as reformas estruturais claramente levarão maior tempo para serem implementadas, combinado a um cenário externo de incertezas. Acreditamos que os empresários ficarão mais otimistas para tomadas de decisão de expansões com os sucessivos cortes na Taxa de Juros e com a continuidade das agendas lideradas pelo Ministério da Economia.

Performance do Fundo

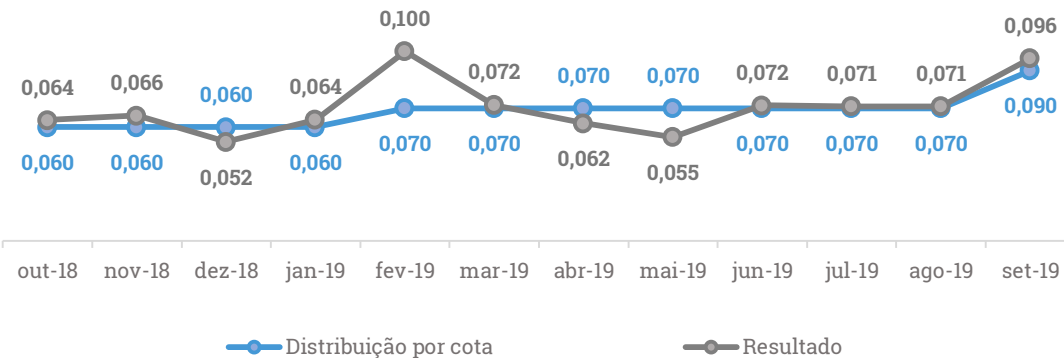


Performance do Fundo

Rentabilidade vs. CDI e IFIX



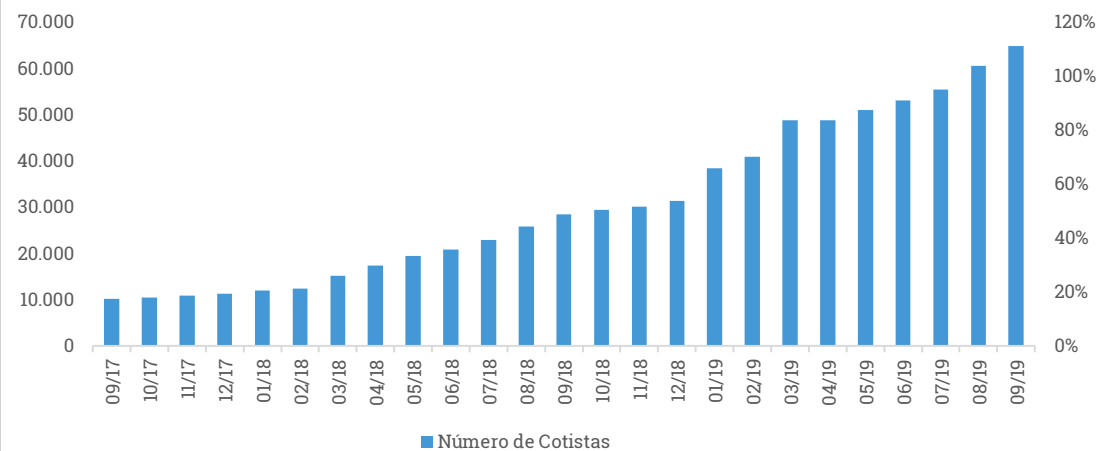
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Evolução Número de Cotistas



Alocação



Alocação da Carteira

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) *book* de CRI que concentra 79,8% do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) *book* de SPEs para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração está em 11,9% do Fundo e, por fim, o (iii) *book* de Fundos Imobiliários que concentra 3,5%. O Fundo encontra-se com 4,8% do PL em caixa. Temos como *target* de alocação ter 80% do PL do Fundo Maxi Renda posicionado no book de CRI's e 20% no book de SPE's focado em permutas financeiras para projetos de desenvolvimento residencial localizado na grande São Paulo.

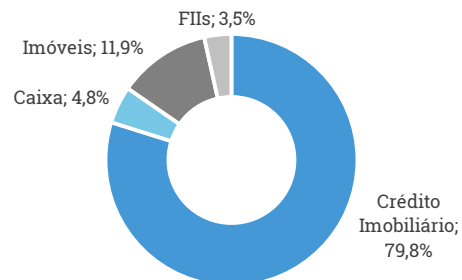
Book de SPEs Permutas

- Vila Olímpia - 12%
- Campos do Jordão - 12%
- Vila Prudente - 23%
- Jardins - 12%
- Cambuí - 4%
- Vila Mariana - 22%
- Paraíso - 16%

Total do Book: R\$ 51,24mm



Divisão Por Estratégias



Book de Fundos Imobiliários (FoF)

- BC Fund FII (BRCR11) - 8,0%
- Rio Negro FII (RNGO11) - 24,7%
- Direcional (DMAC11) - 67,4%

Total do Book: R\$ 15,02mm

ATIVO	T	ULT	VAR	OCP	OVD	HORA
BRCR11		96,47	+0,16%	96,41	96,48	15:45
RNGO11	↓	85,45	+0,65%	85,45	85,46	15:40
XPCM11	↑	97,00	+0,73%	96,35	97,00	15:40
MXRF11	↓	11,58	+0,70%	11,58	11,59	15:45
XPLG11		101,40	-0,15%	101,40	101,73	15:45
XPML11		107,75	+0,61%	107,68	107,75	15:43
VISC11	↑	108,95	+0,69%	108,94	108,95	15:43
XPIN11	↓	119,23	+0,00%	119,10	119,89	15:45
VRTA11	↑	137,25	+0,92%	137,26	137,39	15:41
KNCR11		105,07	-0,05%	105,08	105,10	15:36
BCR11	↑	115,34	+0,30%	115,33	115,34	15:44
RBVO11		44,19	+0,45%	44,19	44,76	15:10
FEXC11	↑	107,09	+0,08%	106,85	107,09	15:40
RNDP11		955,00	+0,52%	950,06	959,59	15:36
KNIP11		110,80	+0,04%	110,75	110,80	15:40
LSRE11	↑	106,30	+1,21%	106,26	106,30	15:43

Divisão Por Estratégias

- 20 CRIs High Yield - 22,19%
- 33 CRIs High Grade - 77,87%
- 53 CRIs - 100,0%

Total do Book: R\$ 314,7mm



Book de CRI



Mercado de CRI

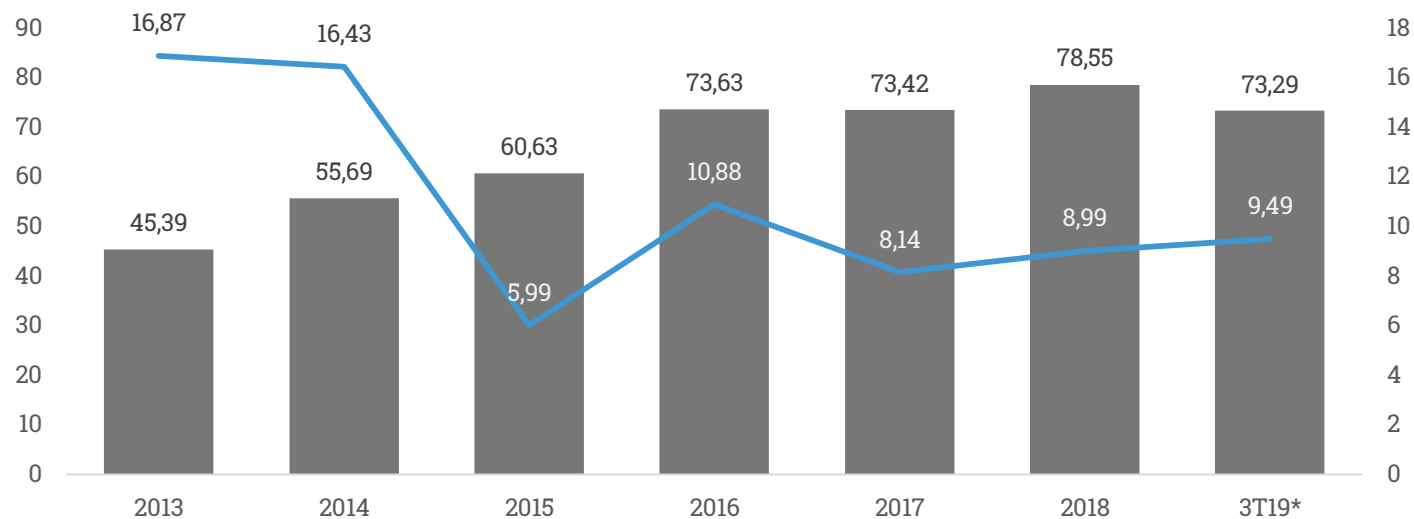
Visão Geral de Mercado

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

Regulamentações permitirão grande aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas e em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*).

O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI é muito promissor nos próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

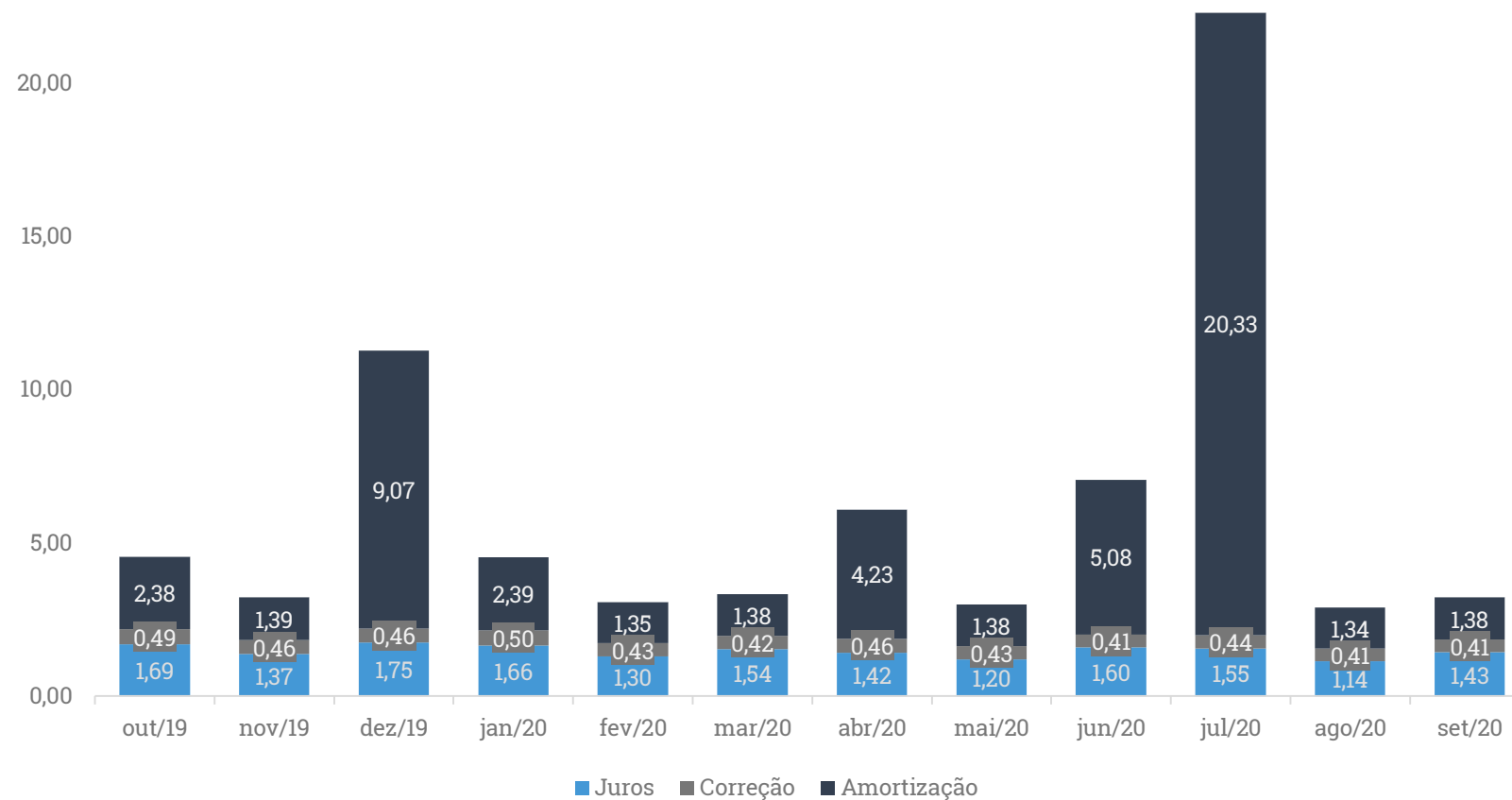
Gráfico: Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



Fluxo de Caixa Projetado

Expectativa de Recebimento – 12 meses

Fluxo Esperado dos CRIs



Status das Operações

Total de CRIs 53

Normal 44

Em Alerta 3

Estressada 6

CRIs em Provisão 9

Marcação

MtM (R\$ MM) 320,3

Curva (R\$MM) 290,3

PDD (R\$ MM) 30,0

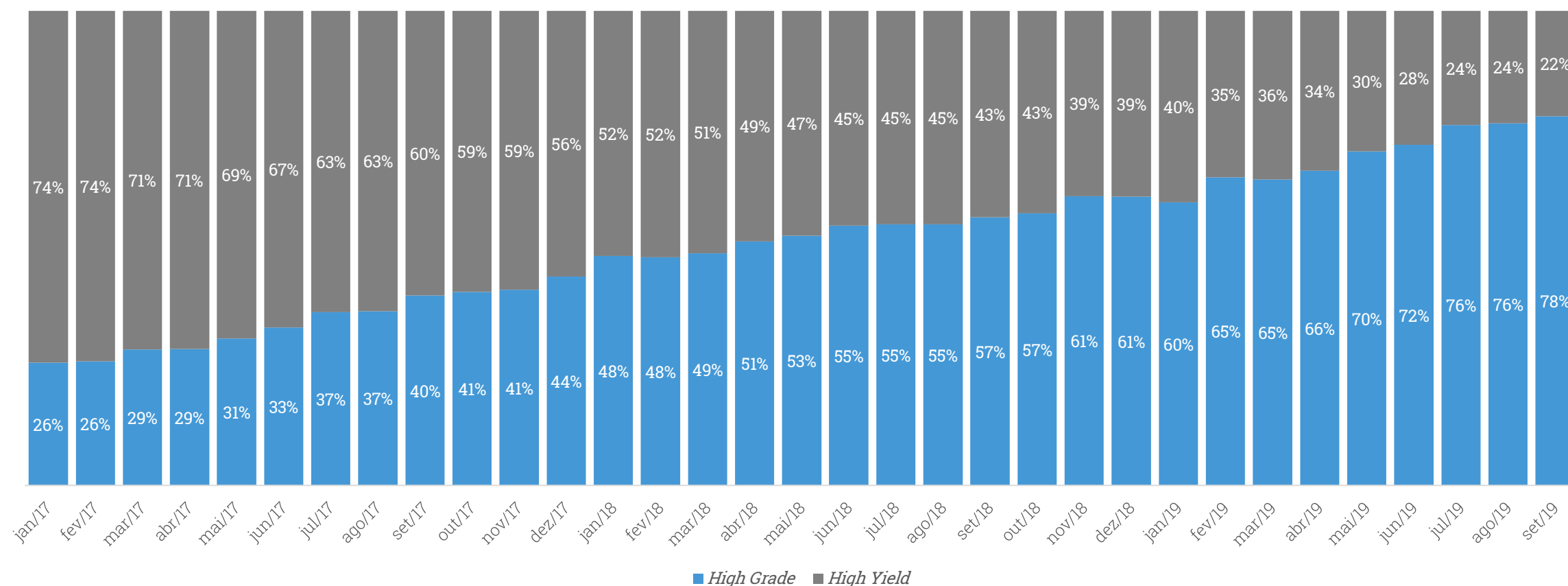
Recebimentos no Trimestre

Juros + Corr. Monetária (R\$ MM) 8,6

Flight to Quality

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

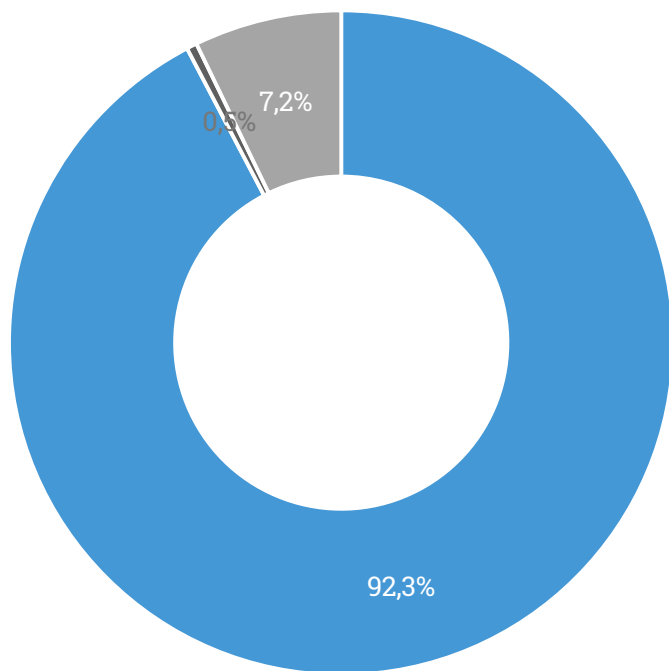
No trimestre avançamos com sucesso na direção em ter a alocação de CRIs totalmente em papéis *High Grade*, mas ainda assim alocando em uma atrativa taxa média de 331 bps de *spread* de crédito, demonstrando o resultado de originação de novas operações mesmo em cenário desafiador das emissões de Renda Fixa.



Breakdown Carteira – Parte 1

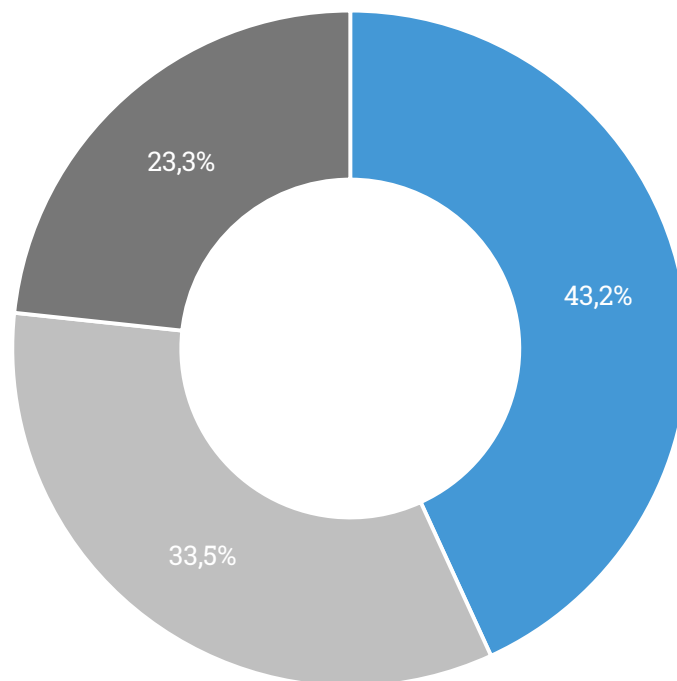
Status da Operação

■ Normal ■ Em Alerta ■ Estressada



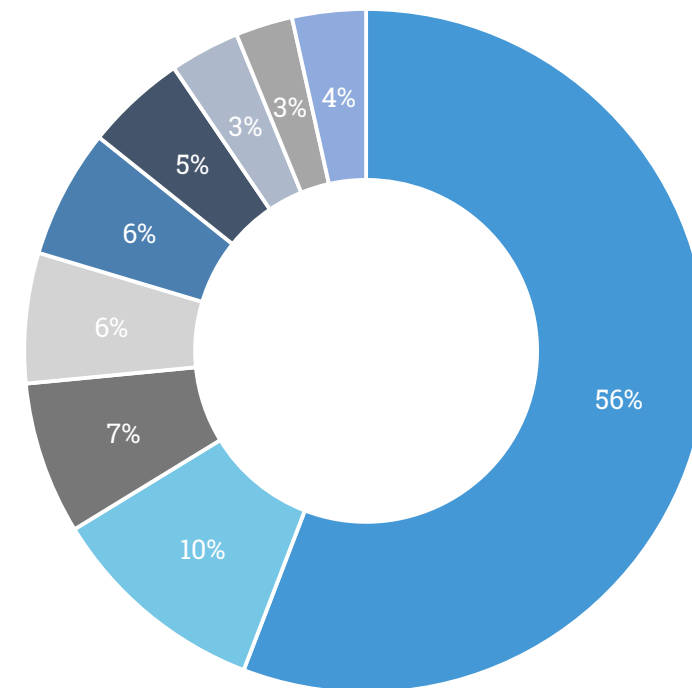
Setor do Devedor

■ Comercial ■ Residencial ■ Crédito Corporativo



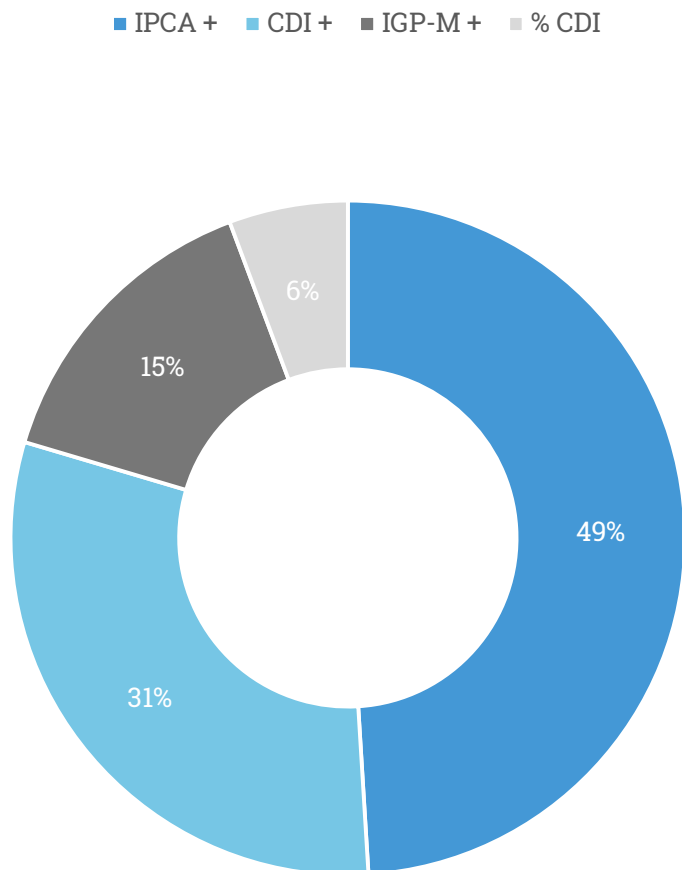
Setor do Devedor Detalhado

■ Residential Real Estate ■ Malls
■ Transportation ■ Industrials
■ Properties ■ Consumer
■ Education ■ Healthcare
■ Others

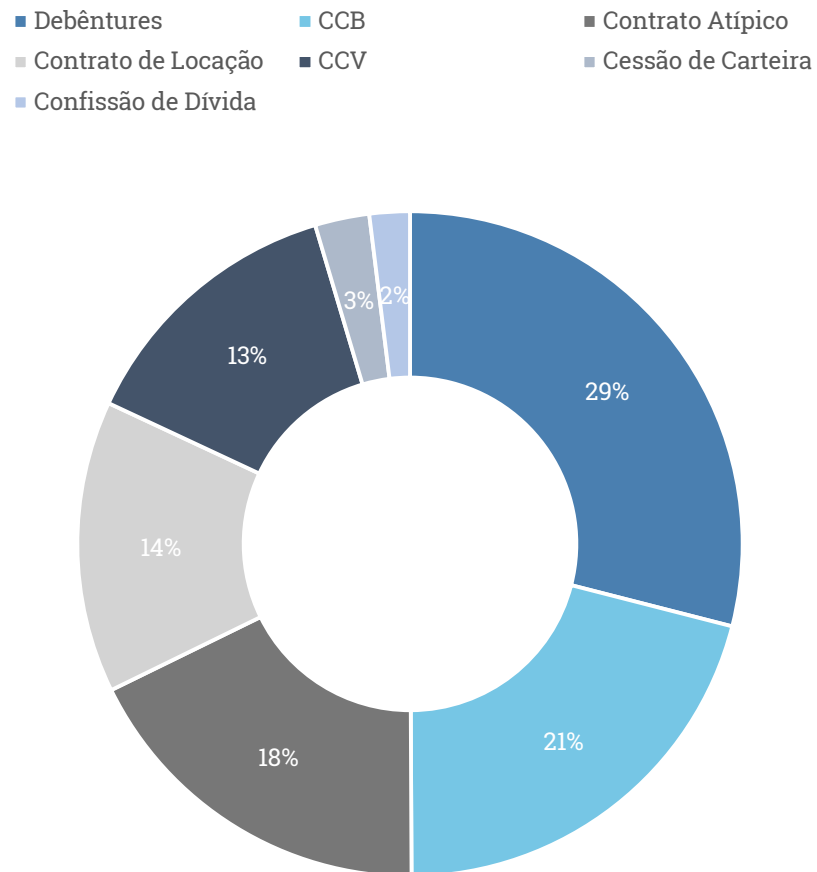


Breakdown Carteira – Parte 2

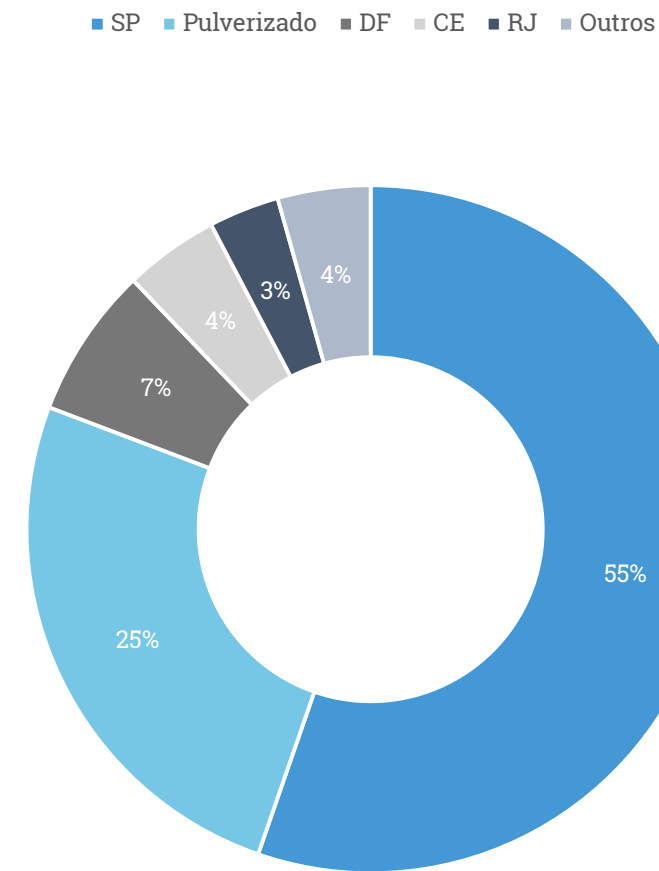
Indexador



Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento ¹	Duration (meses) ¹	Status	% PL do Fundo
CRI - HM Engenharia	20,58	1	26/mai/22	24,4	Normal	6,68%
CRI - Ribeira-JSL	19,57	1	22/nov/27	47,2	Normal	6,35%
CRI - WeWork Ânima Unimed	19,18	1	25/mai/35	79,6	Normal	6,23%
CRI - Helbor	19,02	1	27/jun/23	24,6	Normal	6,17%
CRI - Decathlon Pirelli Tim	18,81	1	26/jul/34	75,2	Normal	6,11%
CRI - Outlet Premium Brasilia	18,00	1	28/jul/20	9,6	Normal	5,84%
CRI - Rojemac	14,68	1	18/fev/25	30,4	Normal	4,76%
CRI - Whirlpool	14,53	1	20/fev/30	57,9	Normal	4,72%
CRI - Conspar	13,52	1	07/fev/23	17,8	Normal	4,39%
CRI - JCC Iguatemi	11,90	3	21/dez/32	77,7	Normal	3,86%
TOTAL	169,77	14				55,12%

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Status
19E0350573	HM Engenharia	20,58	6,68%	IPCA +	4,97%	4,97%	Normal
17K0161325	Ribeira-JSL	19,57	6,35%	IPCA +	8,06%	8,06%	Normal
19E0967405	Helbor - WeWork Ânima Unimed	19,18	6,23%	IPCA +	6,50%	6,75%	Normal
19F0260959	Helbor	19,02	6,17%	CDI +	2,15%	2,15%	Normal
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	18,81	6,11%	IPCA +	6,00%	6,00%	Normal
19F0922610	Outlet Premium Brasilia	18,00	5,84%	CDI +	1,50%	1,50%	Normal
13H0041115	Rojemac	14,68	4,76%	IPCA +	9,25%	9,25%	Normal
18K0576117	Whirlpool	14,53	4,72%	IPCA +	5,14%	5,14%	Normal
13B0006454	Conspar	13,52	4,39%	IGP-M +	9,50%	9,50%	Normal
17L0956424	JCC Iguatemi	11,90	3,86%	CDI +	1,30%	1,08%	Normal
18D0698877	RNI	10,92	3,54%	CDI +	2,00%	2,00%	Normal
19G0269138	Direcional	9,87	3,20%	% CDI	104,00%	109,50%	Normal
14B0058368	Harte	8,80	2,86%	IPCA +	12,00%	12,00%	Estressada
18J0698011	Canopus - PPP	8,14	2,64%	IPCA +	9,00%	8,00%	Normal
19I0329899	You Inc.	8,00	2,60%	CDI +	4,00%	4,00%	Normal
17G0788003	Tecnisa	7,38	2,40%	% CDI	140,00%	140,00%	Normal
14K0050601	Esser	7,00	2,27%	CDI +	3,00%	3,00%	Estressada
12E0031990	Aloes	6,04	1,96%	IGP-M +	12,04%	12,04%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Status
16L0245118	Urbamais	5,48	1,78%	CDI +	1,15%	1,15%	Normal
13L0034539	Anhanguera educacional	4,98	1,62%	IGP-M +	7,15%	7,15%	Normal
18H0864201	Anhanguera educacional	4,84	1,57%	IGP-M +	6,69%	6,69%	Normal
15H0698161	NEX	4,52	1,47%	CDI +	5,00%	5,00%	Estressada
17I0181659	Pirelli	4,44	1,44%	IPCA +	6,59%	6,32%	Normal
17K0216759	Ultra	4,40	1,43%	IGP-M +	6,75%	5,75%	Normal
17H0164854	Rede D'Or	3,88	1,26%	IPCA +	6,35%	5,90%	Normal
16I0000002	VBI-Vale	3,42	1,11%	IGP-M +	5,79%	6,23%	Normal
12E0035783	GSP	3,22	1,04%	IPCA +	10,00%	10,00%	Normal
13D0458950	Natura	3,15	1,02%	IPCA +	5,10%	5,10%	Normal
17I0904810	Even	3,08	1,00%	CDI +	1,50%	0,65%	Normal
19G0290738	WAM São Pedro	2,92	0,95%	IGP-M +	12,00%	12,00%	Normal
13F0062455	Volkswagen	2,64	0,86%	IPCA +	6,17%	6,17%	Normal
15H0698669	BRDU	2,35	0,76%	IPCA +	11,50%	11,50%	Normal
16L0178106	Direcional	2,18	0,71%	CDI +	0,70%	0,70%	Normal
17J0040025	Direcional	2,04	0,66%	CDI +	0,80%	0,45%	Normal
16F0071780	MRV	2,00	0,65%	CDI +	1,60%	1,37%	Normal
13B0036124	Campos Belos	1,65	0,54%	IGP-M +	9,50%	9,50%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 3

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Status
16I0965520	Aliansce	1,54	0,50%	IPCA +	6,57%	6,15%	Normal
15F0544486	Natura	1,27	0,41%	IPCA +	6,51%	6,51%	Normal
16F0132354	Cameron	1,00	0,32%	IGP-M +	16,00%	16,00%	Estressada
12L0033177	Cameron	0,80	0,26%	IGP-M +	11,00%	11,00%	Estressada
12B0035289	GSP	0,79	0,26%	IPCA +	11,00%	11,00%	Normal
12B0035151	GSP	0,73	0,24%	IPCA +	11,00%	11,00%	Em Alerta
12B0035531	GSP	0,69	0,23%	IPCA +	11,00%	11,00%	Em Alerta
14C0067901	brMalls	0,69	0,22%	IPCA +	6,71%	6,00%	Normal
11F0042226	Pulverizado	0,67	0,22%	IGP-M +	11,50%	11,50%	Normal
12B0035480	GSP	0,60	0,20%	IPCA +	11,00%	11,00%	Normal
12E0013069	Cipasa	0,57	0,18%	IGP-M +	9,50%	9,50%	Normal
12B0035534	GSP	0,40	0,13%	IPCA +	11,00%	11,00%	Normal
19A0698738	Kroton	0,40	0,13%	IGP-M +	5,96%	5,75%	Normal
12B0035313	GSP	0,32	0,10%	IPCA +	11,00%	11,00%	Normal
11F0013690	Cyrela	0,31	0,10%	% CDI	107,00%	107,00%	Normal
13A0003720	BIB	0,12	0,04%	IGP-M +	11,50%	11,50%	Em Alerta
11L0005713	Scopel	0,00	0,00%	IPCA +	15,00%	15,00%	Estressada



Book de Ativos Imobiliários

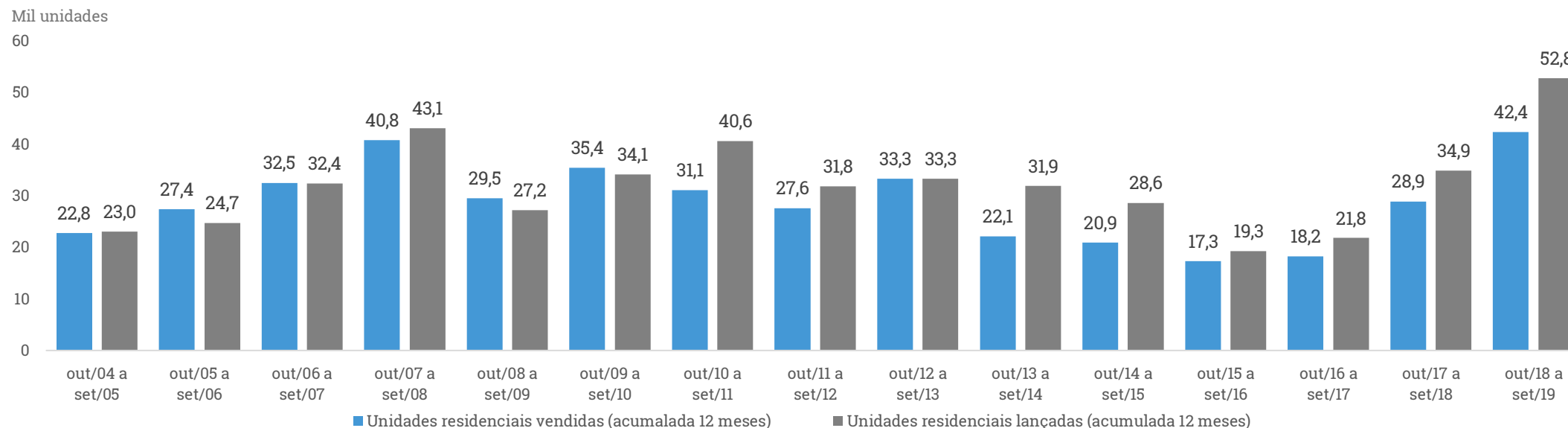
(SPEs Permutas Financeiras + Ativos Reais)

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 no 3º trimestre de 2019 a comercialização de 11.744 unidades residenciais novas. O resultado foi 1,8% inferior às 11.960 unidades comercializadas no trimestre anterior e **93,6%** acima das vendas do mesmo período no ano de 2018 (6.066 unidades). No acumulado de 12 meses (período de outubro de 2018 a setembro de 2019), foram vendidas 42.351 unidades – aumento de **46,6%** em comparação ao período anterior, quando as vendas totalizaram 28.886 unidades¹;

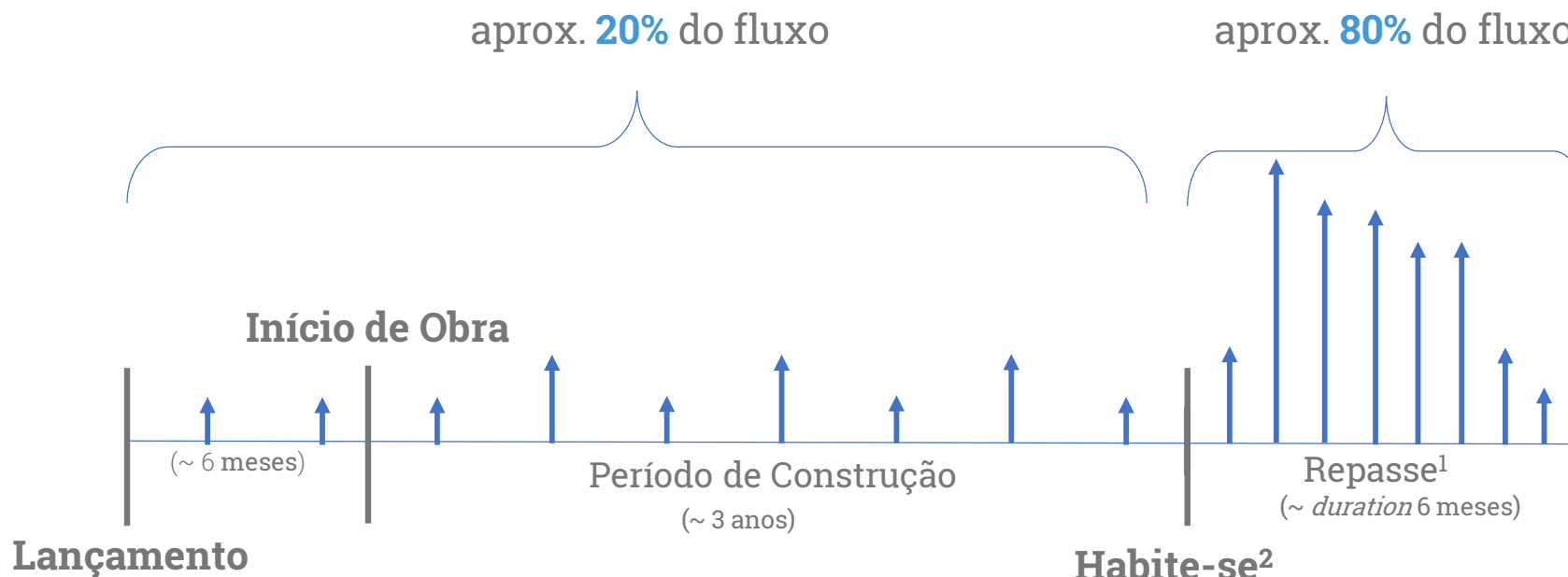
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, no 3º trimestre de 2019, o total de 13.657 unidades residenciais lançadas, resultado 9,8% inferior ao trimestre anterior (15.145 unidades) e **119,8%** acima do volume do mesmo período de 2018 (6.212 unidades). No acumulado de 12 meses, referente ao período de outubro de 2018 a setembro de 2019, foram lançadas 52.824 unidades residenciais na capital paulista, **51,4%** acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com 34.895 unidades.²



Fluxo de Caixa

Projetos Residenciais | Permutas Financeiras

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



Fluxo de Caixa

Distribuição de Dividendos e Fluxo por Cota

As SPEs detidas pelo Fundo distribuíram R\$ 0,044 por cota a título de dividendos, referente ao 3º trimestre de 2019, 25,7% superior ao trimestre anterior, quando os dividendos por cota foram da casa de R\$ 0,035. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPEs para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futuras das SPEs para o Fundo por cota:

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por Cota	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
jan/19	-	1.110,89	700,00	700,00	1.810,89	0,04	31.482.823
fev/19	-	870,39	-	700,00	870,39	0,03	31.482.823
mar/19	-	637,61	-	700,00	637,61	0,02	31.482.823
abr/19	-	315,00	-	700,00	315,00	0,01	31.482.823
mai/19	-	433,17	-	700,00	433,17	0,01	41.257.994
jun/19	-	600,00	-	700,00	600,00	0,01	41.257.994
jul/19	-	625,08	8.300,00	9.000,00	8.925,08	0,02	41.257.994
ago/19	(9.362,90)	275,81	-	9.000,00	275,81	0,01	41.257.994
set/19	-	900,72	-	9.000,00	900,72	0,02	41.257.994
Fluxo Proj. (Esperado)	-	12.350,59	37.222,58	46.222,58	49.573,18	0,30	41.257.994

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(51.362,58)	14.057,88	9.000,00	23.057,88	0,43
Fluxo Proj. (esperado)	-	12.350,59	37.222,58	49.573,18	0,30
Fluxo Proj. (Esperado)	(51.362,58)	26.408,47	46.222,58	72.631,06	0,70

Inflação projetada para o período remanescente

3,54% a.a.

Fonte Focus 06-set-19

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Vila Olímpia 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jun/17
Início da Obra: Ago/17
Entrega da Obra: Out/19
Obras (%): 93,5%
Vendas (%): 61,8%
Part. FII no VGV (%): 22%
Investimento do FII:
R\$ 5,0mm

Vila Prudente 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/17
Início da Obra: Jun/18
Entrega da Obra: Jun/20
Obras (%): 50,7%
Vendas (%): 86,3%
Part. do FII no VGV (%): 22%
Investimento do FII:
R\$ 10,0mm

Vila Mariana 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Dez/18
Entrega da Obra: Jan/21
Obras (%): 20,3%
Vendas (%): 98,7%
Part. do FII no VGV (%): 22%
Investimento do FII:
R\$ 9,5mm

Jardins 1

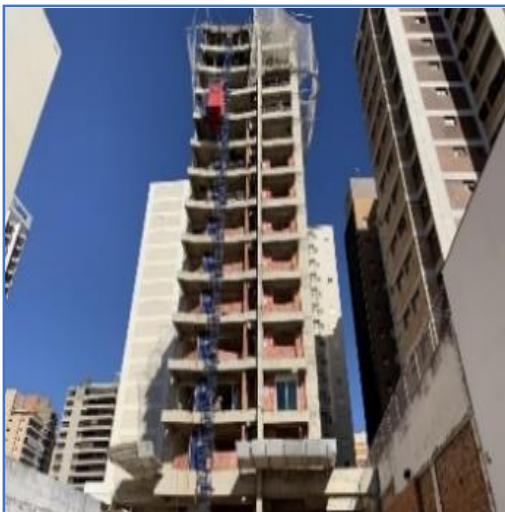


Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Jan/19
Entrega da Obra: Mar/21
Obras (%): 14,9%
Vendas (%): 27,8%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 5,25mm

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Cambuí 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/16
Início da Obra: Nov/17
Entrega da Obra: Mai/20
Obras (%): 37,0%
Vendas (%): 60,0%
Part. FII no VGV (%): 10%
Investimento do FII:
R\$ 1,75mm

Paraíso 1



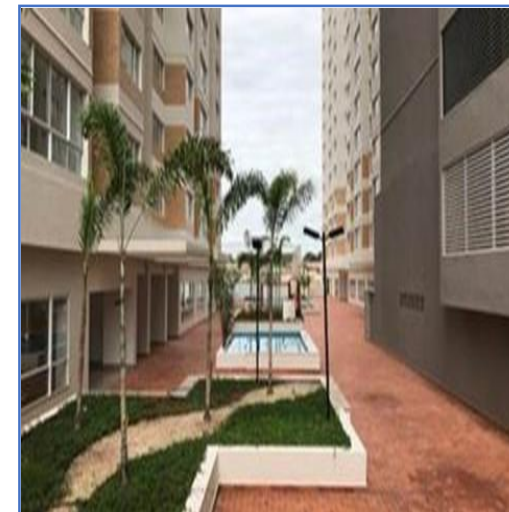
Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Dez/17
Início da Obra: Mai/19
Entrega da Obra: Dez/20
Obras (%): 13,5%
Vendas (%): 86,6%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 6,75mm

WAM Campos 1



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

Jardim América 1



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

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Jardim América 2



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

Oceanic 1



Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil: R\$ 8,83mm

Status: Disponível para venda

Jardim Europa 1



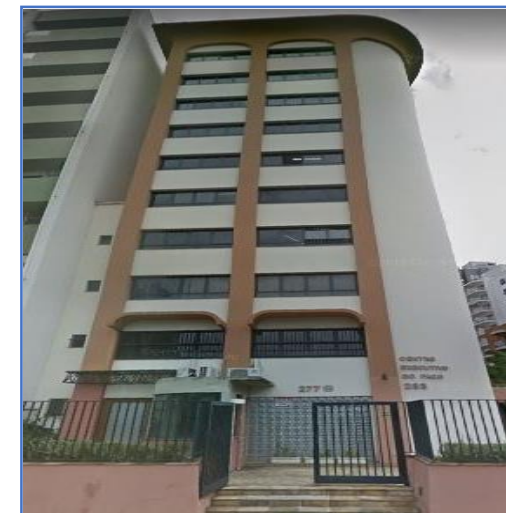
Objeto dação em pagamento
CRI Torp

Valor Contábil: R\$ 3,07mm

Status: Em construção

Entrega da Obra: Dez/19

Vila Bastos 1



Objeto dação em pagamento
CRI Torp

Valor Contábil: R\$ 1,24mm

Status: Concluída

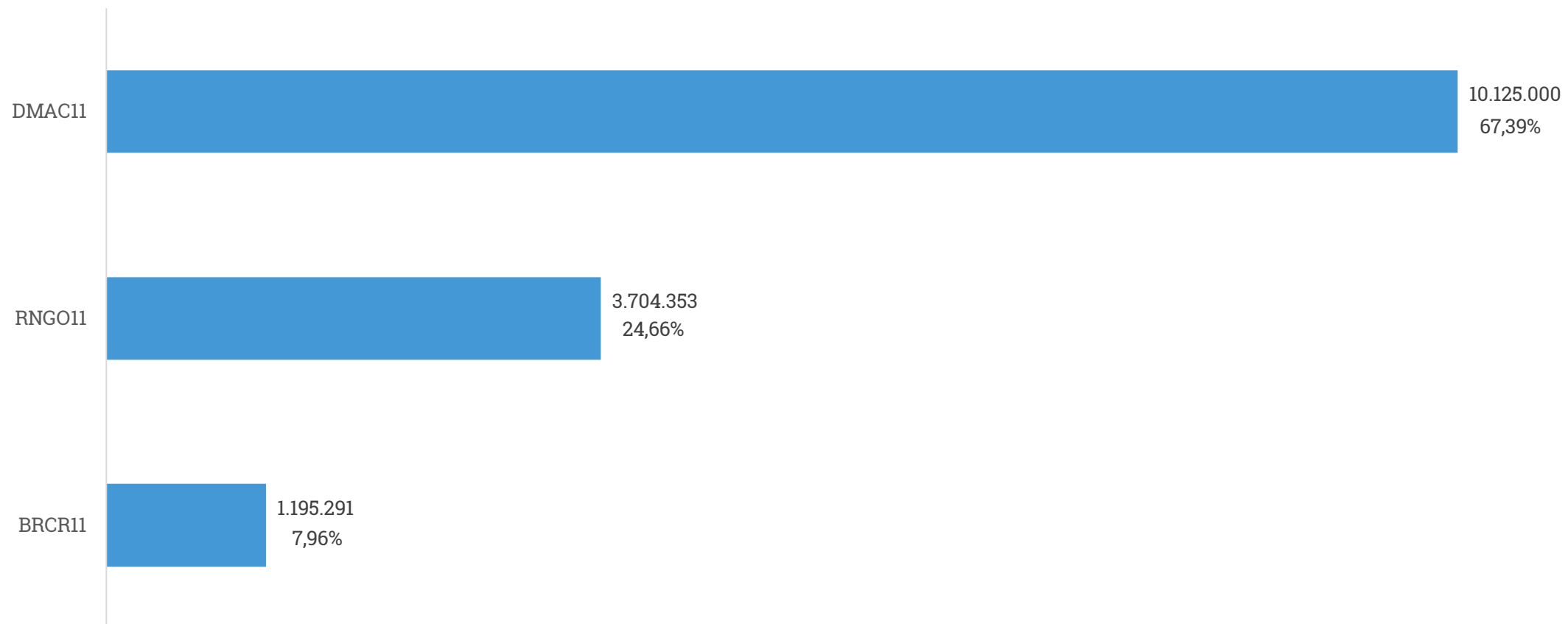
Book de FII



Exposição

Volume (R\$)

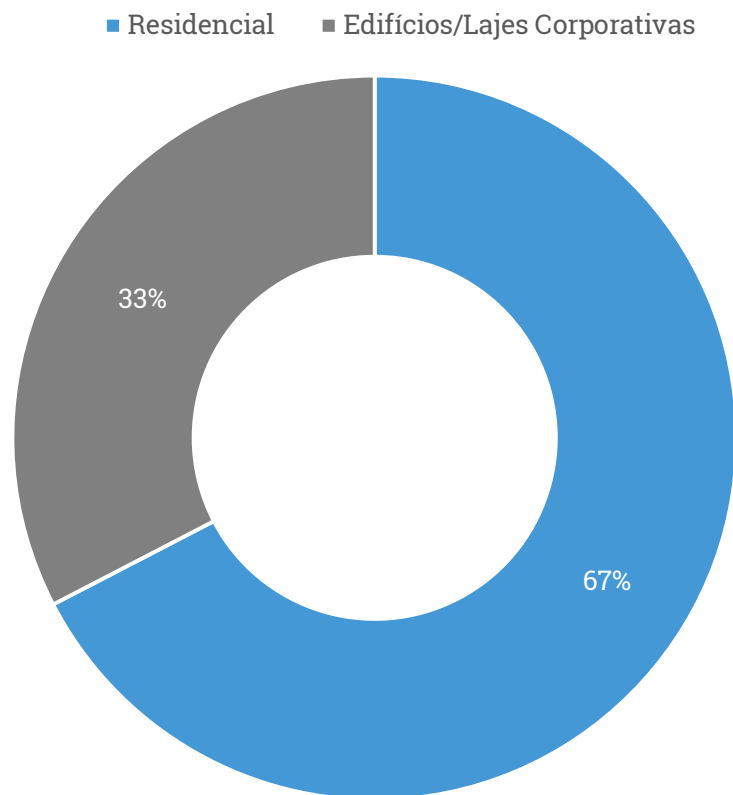
O Fundo continua sua estratégia de no Médio Prazo ter alocação apenas em CRIs e Permutas.



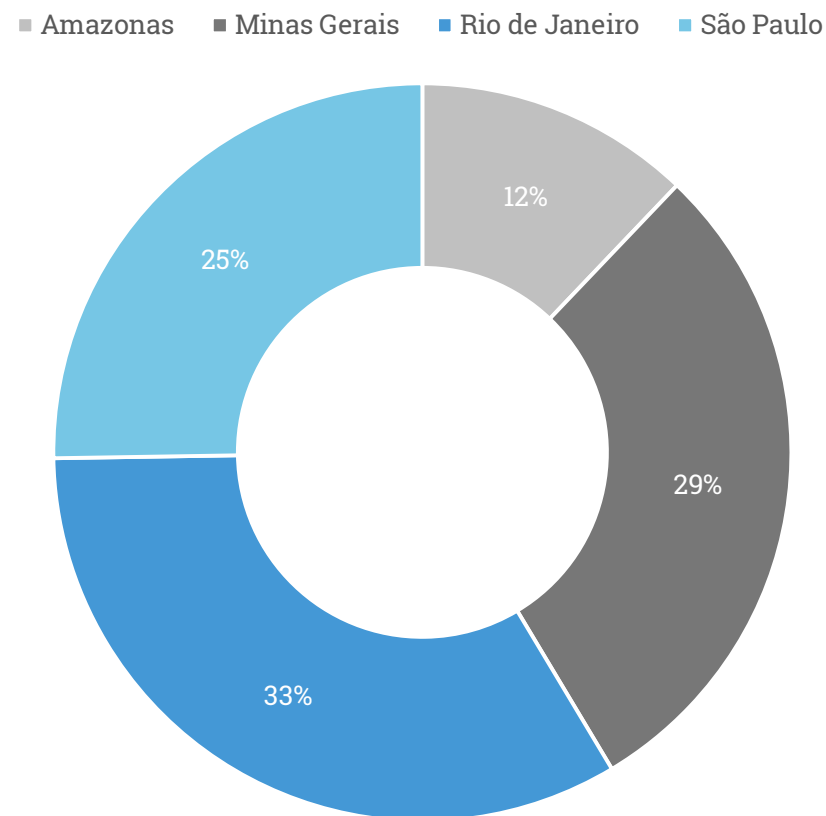
Breakdown do Book

Segmento de Atuação e Localização dos Ativos

Segmento de Atuação



Localização dos Ativos (% dos FIIs)

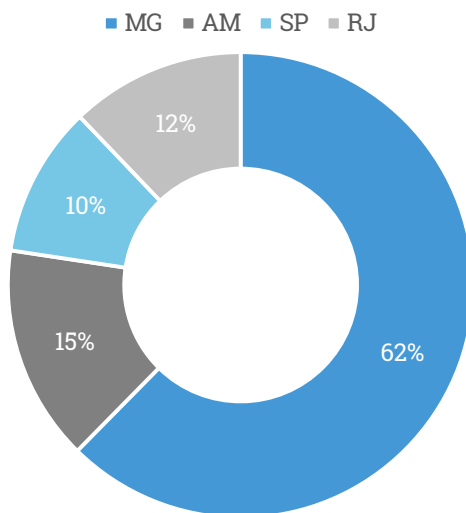


DMAC11

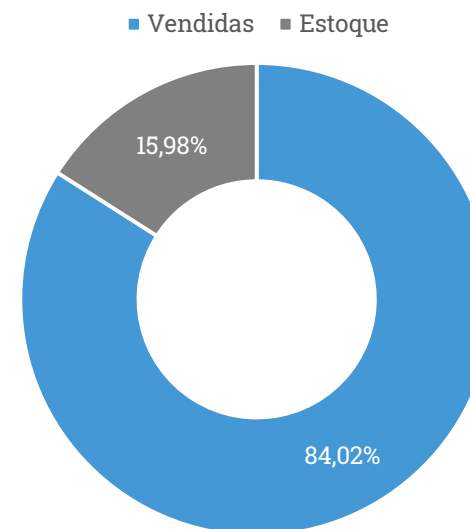
Mac Fundo de Investimento Imobiliário

O DMAC11 é uma operação que se assemelha à estratégia de CRIs *High-Grade*, apesar de ser um FII. O objeto do Fundo foi a aquisição de holdings da incorporadora Direcional Engenharia detentoras de estoques e recebíveis de unidades autônomas de projetos de médio e alto padrão, nas quais, aproximadamente 95% do VGV encontram-se performados. Embora não tenha prazo determinado, ele tem como objetivo econômico devolver aos investidores o principal de capital investido acompanhado da rentabilidade ao longo de 3 anos, mensalmente. A mecânica de distribuição de dividendos ocorrerá conforme a geração de caixa oriunda da evolução das vendas das unidades em estoques, sendo distribuídos tanto dividendos, como amortizações das cotas do FII. Ainda, no contrato de aquisição das holdings há uma subordinação implícita de 15%, configurado na forma de *earn-out* para a Direcional. O FII busca entregar aos Investidores uma rentabilidade de IPCA + 10% a.a., com a possibilidade de um ganho da ordem de 2% a.a. caso a performance das vendas seja realizada conforme prevista na precificação das Holdings. O papel apresentou excelente resultado no trimestre, distribuindo um total de R\$ 243,75mil, aproximadamente R\$ 0,006/cota.

Localização do estoque



Status do estoque



Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: www.xpasset.com.br/maxirenda/

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

