



Maxi Renda – FII
4º Trimestre de 2020

Carta do Gestor e Destques do Trimestre



Desempenho do 4º trimestre de 2020

O quarto trimestre de 2020 foi marcado por diversos momentos, como a alta do IFIX, a entrada recorde de recursos externos na bolsa brasileira (R\$ 31,5 bilhões em novembro) e pelo início da vacinação contra a COVID-19 em determinados países. No cenário interno, o IBC Br, um dos principais indicadores de atividade econômica do Brasil, apresentou alta mensal de 0,90% em dezembro, acima do projetado pelo mercado: 0,50% (dados de out/20). Tivemos novamente dados positivos do CAGED, com criação de mais de 379 mil postos de trabalho em novembro e 373 mil novos postos em outubro. Com isso houve recuperação de 1,3 milhão de vagas de trabalho (entre março e junho foram destruídas cerca de 1,5 milhão de vagas de trabalho). Os setores com mais criações de emprego no mês de novembro foram: Serviços, Comércio, Indústria da Transformação e Construção Civil. No lado do crédito os principais indicadores seguem o movimento verificado nos últimos meses, de redução dos *spreads* e da inadimplência, com expansão das concessões de crédito para PJ. Como informado acima, o IFIX teve alta de 2,69% no período, encerrando o ano com queda de 10,24% (vs. -22,00% no final do primeiro trimestre). O COPOM optou pela manutenção da taxa básica de juros (taxa SELIC) em 2,00% a.a.². No cenário externo o fim das eleições americanas em novembro melhorou o ânimo do mercado global enquanto que dados de dezembro de casos de COVID 19 no continente europeu voltaram a apresentar alta elevação, com destaques para UK e Espanha. Nos EUA os principais índices acionários apresentaram elevações, com destaque para o S&P 500 renovando níveis recordes e Nasdaq fechando o ano muito próximo do seu nível recorde.

Durante o trimestre foram retomados os lançamentos de empreendimentos imobiliários. As obras seguiram em andamento, principalmente no estado de SP, e houve uma elevação do número de vendas de grandes incorporadoras que atuam no mercado paulista. As emissões de CRIs durante o terceiro trimestre se recuperaram frente ao anterior, com volume emitido de **R\$ 3,00 bilhões**², levando o volume emitido no ano a **R\$ 15,18 bilhões**, volume acima do total emitido nos anos de 2017 e 2018. A visão da gestora permanece bastante otimista de que este mercado ainda se expanda com vigor nos próximos trimestres. Para o gestor, a demanda represada durante a pandemia, aliada à taxa SELIC em sua mínima histórica e às aprovações das reformas necessárias e a consequente retomada do emprego, confiança e investimento no país pós-COVID-19 auxiliarão a retomada do setor.

A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito. Desta forma, manteve-se muito diligente na originação de novas operações que se encontram em níveis adequados, sejam nos mercados primário ou secundário, e foram realizadas alocações que permitiram o Fundo manter interessante rentabilidade em conjunto com o baixo risco médio do portfólio, investindo em nomes como Dasa, GPA e Direcional, aumentando dessa forma a qualidade da carteira, como será visto mais adiante na seção de CRIs. O time de gestão aproveitou ainda a volatilidade apresentada durante o trimestre para realizar alocações táticas em FIIs cujos descontos nos preços extrapolavam seus fundamentos, na visão do time de gestão. A gestão aproveitou a volatilidade do IFIX para adquirir novas posições e alienar outras que geraram importante ganho de capital ao Fundo. Durante o trimestre o Fundo teve um investimento líquido de **R\$ 362,94 milhões** em CRIs e **R\$ 119,97 milhões** em Permutas Financeiras, além de um desinvestimento líquido de **R\$ 86,89 milhões** em FIIs. O Fundo encerrou o ano com 96% dos recursos alocados em ativos-alvo, com o percentual em caixa atual (4%) sendo parte da dinâmica de gestão de caixa do Fundo. Mais informações estão detalhadas nas respectivas seções. **Ainda que o Fundo apresente um portfólio mais concentrado em nomes de menores risco de crédito, houve um incremento no carregamento do Fundo e do *spread* de crédito do portfólio (+30bps QoQ). O fundo distribuiu em média aos seus cotistas 19,0 centavos por cota no decorrer do trimestre, representando 369% do CDI – líquido de impostos – em relação à cota de fechamento do trimestre anterior.**

Por fim, a Gestão gostaria de ressaltar o elevado crescimento da base de cotistas do Fundo, ultrapassando a simbólica marca de 300.000 cotistas, para **313.725 (+17% QoQ)**, a maior da indústria de FIIs no Brasil na data de corte do presente relatório.

Destques do 4º Trimestre de 2020

Principais Indicadores do Portfólio

- Resultado: R\$ **0,190**/Cota.
- Resultado Distribuído: R\$ **0,190**/Cota.
- Investimento de **R\$ 458,80 milhões** em 17 CRIs, com *spread* de crédito médio de **469 bps** sobre a NTN-B de *duration* equivalente e alienação de **R\$ 95,85 milhões** em 3 CRIs.
- Aplicação em 4 novos FIIs no total de **R\$ 5,76 milhões** e alienação de 4 FIIs no total de **R\$ 92,65 milhões**.
- Investimento 6 novas Permutas Financeiras no total de **R\$ 119,97 milhões**, com uma remuneração média de **IPCA/INCC+ 12,64%** e *spread* de crédito médio de **1.020 bps** sobre a NTN-B de *duration* equivalente.
- Aumento da base de cotistas do Fundo para 313.725 cotistas (**+17% QoQ**).

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	4T20	2020	12 meses
Receitas¹	39.272.906	123.058.640	123.058.640
Receita de Locação	-	-	-
Lucros Imobiliários	6.771.720	12.987.516	12.987.516
Receitas FII	2.813.823	12.592.385	12.592.385
Receitas CRI	29.509.529	95.682.409	95.682.410
Receita LCI e Renda Fixa	177.835	1.824.941	1.824.941
Despesas²	(4.536.224)	(15.356.540)	(15.356.540)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(4.881.173)	(15.984.943)	(15.984.943)
Reserva de contingência	344.948	628.404	628.404
Resultado	34.736.682	107.856.733	107.856.733
Rendimento distribuído	34.672.717	107.820.535	107.820.535
Distribuição média por cota	0,063	0,072	0,072

(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.

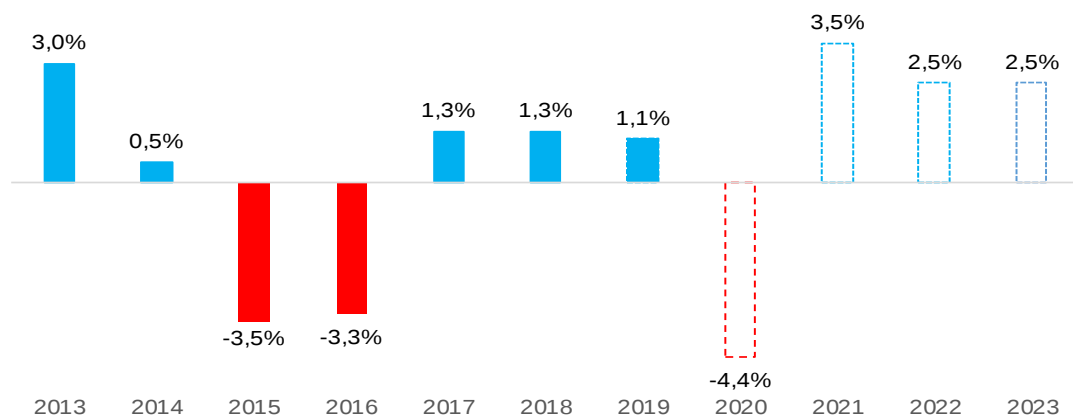
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios,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

Cenário Macroeconômico



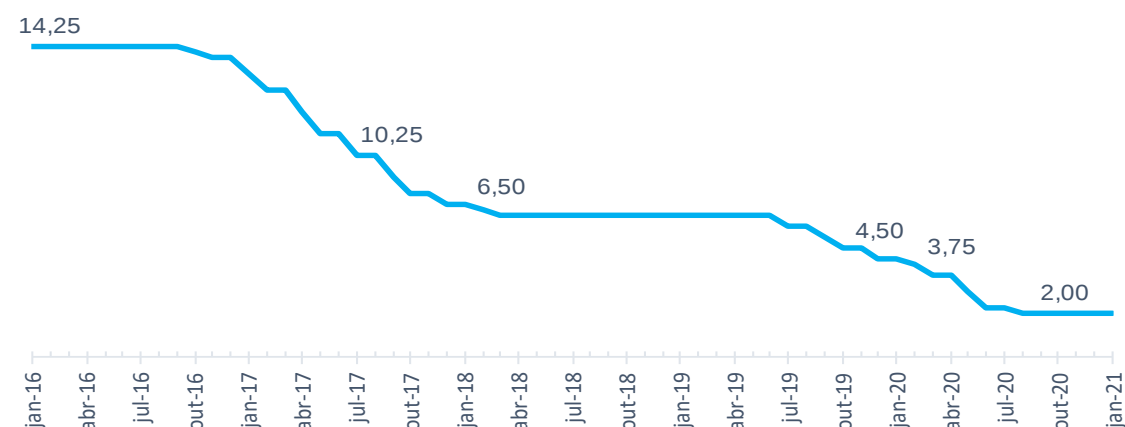
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



Apesar da importante recuperação da economia brasileira especialmente no 3T20 e 4T20, com a reabertura acelerada das atividades comerciais, o ano de 2020 deve fechar com uma retração de 4,4% do PIB, diante do grave impacto humanitário e econômico provocado pela disseminação do COVID-19. Para o ano de 2021 ainda paira sobre o país uma grande dúvida de como o mesmo irá evoluir no processo de vacinação, que até o momento tem sido objeto de crítica pela dificuldade de articulação do Governo para a aquisição dos imunizantes, que representam a principal forma de solução da pandemia em diferentes aspectos. A nível Fiscal o país segue em deterioração, com riscos de perda do controle do “Teto de Gastos”, algo que tem sido trazido na retórica dos países e investidores sobre o Brasil, o que, sem dúvida, gera impactos nos investimentos e também na depreciação do real frente ao dólar. A nível internacional, os mercados acomodaram a confirmação da vitória de Joe Biden, e até o momento o presidente não fez grandes sinais internacionais, focando primeiro em aprovar pacotes de estímulos à economia americana. Por fim, a nível mundial, vale destacar a instabilidade no combate ao COVID-19, com uma segunda onda que já chegou inclusive no Brasil e que continua a causar mortes e perdas econômicas graves.

Meta Selic – Histórico²



Na última ata do COPOM, publicada em 26/01/2021, o Comitê manteve a visão que os choques inflacionários atuais são temporários, ainda que tenham se revelado mais persistentes do que o esperado. No entanto, abandonou o *forward guidance* que preconizava postergação de aumentos da taxa de juros no curto prazo, uma vez que as expectativas de inflação e as projeções de seu cenário básico estão suficientemente próximas da meta. Além disso, o documento trouxe, pela primeira vez, que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo extraordinariamente elevado, e julgaram que o Copom deveria considerar o início de um processo de normalização parcial, reduzindo o grau dos estímulos monetários. No entanto, essa posição foi minoritária dentro do comitê, e dado o ambiente de incerteza quanto à dinâmica prospectiva das principais variáveis econômicas, que permanece acima do usual, o Copom julgou apropriado manter o patamar elevado de estímulo monetário. No setor imobiliário temos observado um grande desempenho, diante dos estímulos da baixa taxa de juros e também pela busca por diversificação. Apesar de toda instabilidade citada a nível político e também monetário, entendemos que o cenário segue positivo para o setor imobiliário nos próximos anos, sobretudo em 2021.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

Cenário Macroeconômico (02/03)

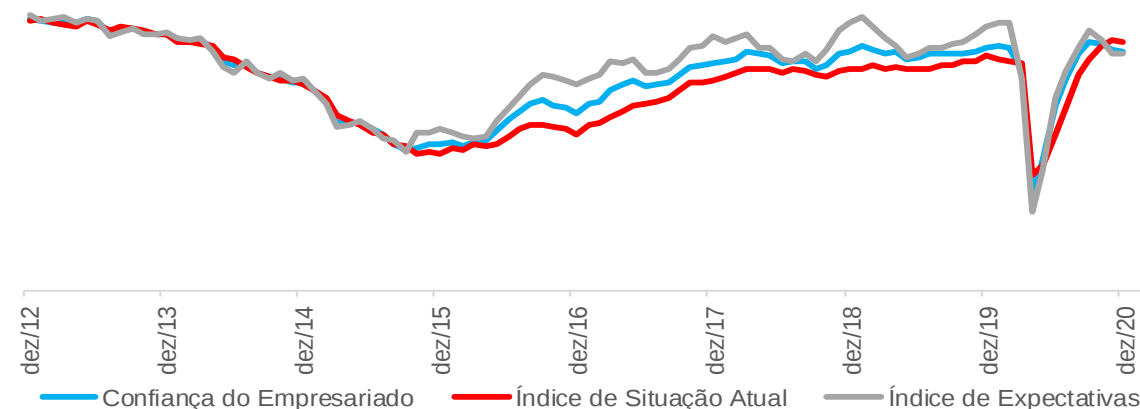
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial em novembro de 2020 acumulou quase 40,7% de alta, durante sete meses seguidos de recuperação, desde as quedas drásticas de março e abril deste ano. Com isso o índice já superou em mais de 2,6% o nível observado antes do início da pandemia, em fevereiro de 2020.

No geral, a variação YoY, ou seja, novembro de 2020 em comparação a novembro de 2019, sem ajuste sazonal, apresentou um crescimento de 2,7% no índice, somadas todas as categorias econômicas (Bens de Capital, Bens Intermediários, Bens de Consumo e Indústria Geral). A combinação da velocidade de recuperação da indústria, ociosidade da cadeia produtiva e possível progressão no processo de imunização no país, poderá proporcionar a continuidade da melhoria desse indicador, com a consequente geração de renda e emprego.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



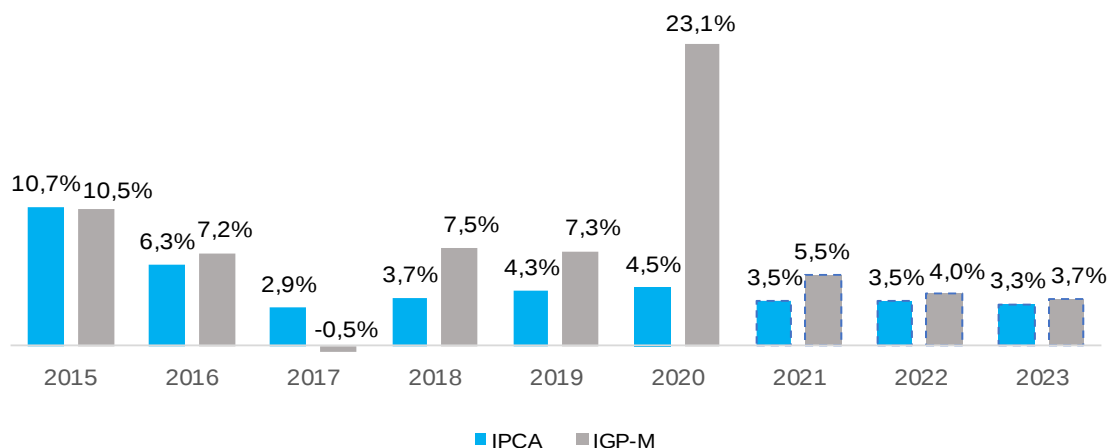
Com o afrouxamento das medidas de isolamento social, a partir do início de junho de 2020, e as medidas de auxílio feitas pelo Governo e Banco Central que permitiram a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), as expectativas dos empresários passaram a se recuperar de maneira expressiva, e em setembro de 2020 o Índice de Confiança do Empresariado havia retomado o patamar anterior a pandemia. Por outro lado, nos últimos 3 meses, o índice tem apresentado queda, demonstrando que a instabilidade no combate ao COVID-19 tem gerado desconfiância em relação a evolução econômica do país. O cenário atual, a nível de expectativa, representa portanto um momento de espera dos empresários pelos próximos passos políticos e econômicos do país, o que pode desacelerar o compasso dos investimentos nos próximos meses.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

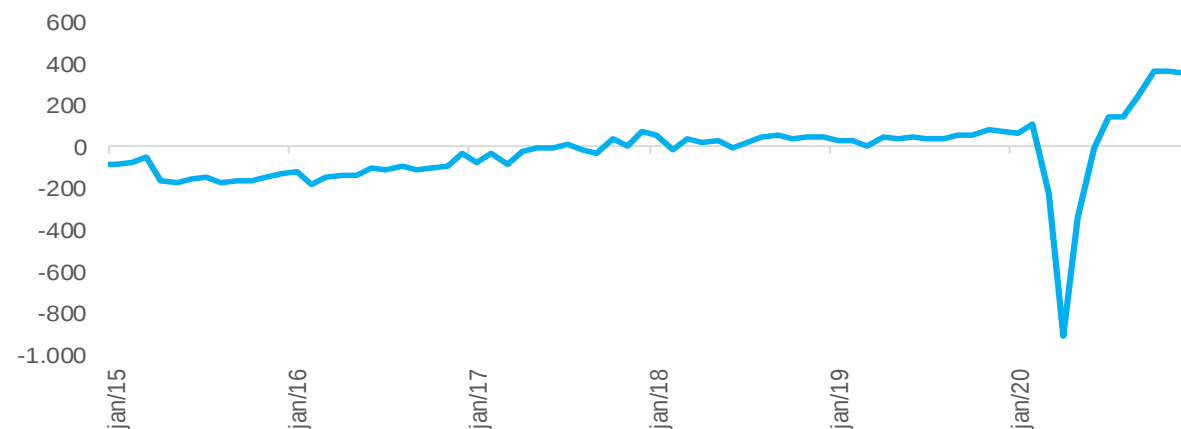
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



O IPCA de 2020 fechou em 4,5%, acima do centro da meta que era de 4%, o que corrobora com a preocupação já citada neste relatório com relação ao aumento da pressão inflacionária. Quanto ao IGP-M, o indicador fechou o ano em 23,1%, representando um expressivo descolamento para o IPCA. Essa grande diferença entre os indexadores foi provocada pela desvalorização cambial do real frente ao dólar, fazendo com que os produtos com preços correlacionados ao dólar, e que são componentes importantes na cesta do IGP-M, tivessem grandes elevações de preço, gerando essa distorção. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, principalmente pelo IGP-M, essa situação gera um aumento da renda, mas requer o gerenciamento junto aos locatários em relação a descontentamentos que podem ser manifestados. Para os anos seguintes, a projeção do Focus é de um maior equilíbrio entre os indexadores.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal) ²



Os dados do Caged de dezembro de 2020 apontaram o saldo líquido de +356 mil de empregos formais gerados. Esses últimos meses representam um resultado histórico, que reforça a trajetória de recuperação demonstrada no gráfico acima. Com isso, das quase 1,5 milhão de vagas destruídas entre março e junho, 1,7 milhão foram recuperadas. Consequentemente, o número de celetistas atingiu a marca de 38,4 milhões, ou seja 142 mil vagas a despeito da pandemia. Em suma, a atividade tem retomado forte no final de 2020, com o aumento da mobilidade mais do que compensando a redução do auxílio emergencial.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

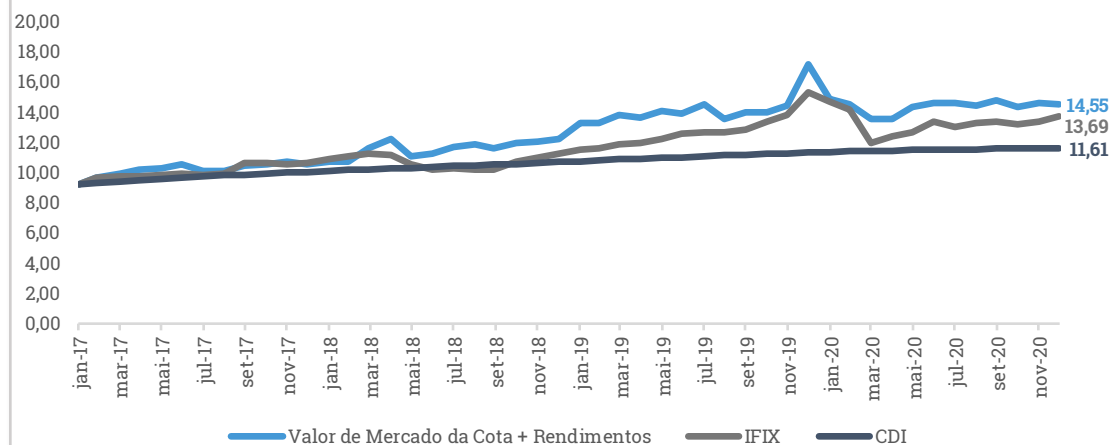
² Fonte: Ministério da Economia

Performance do Fundo

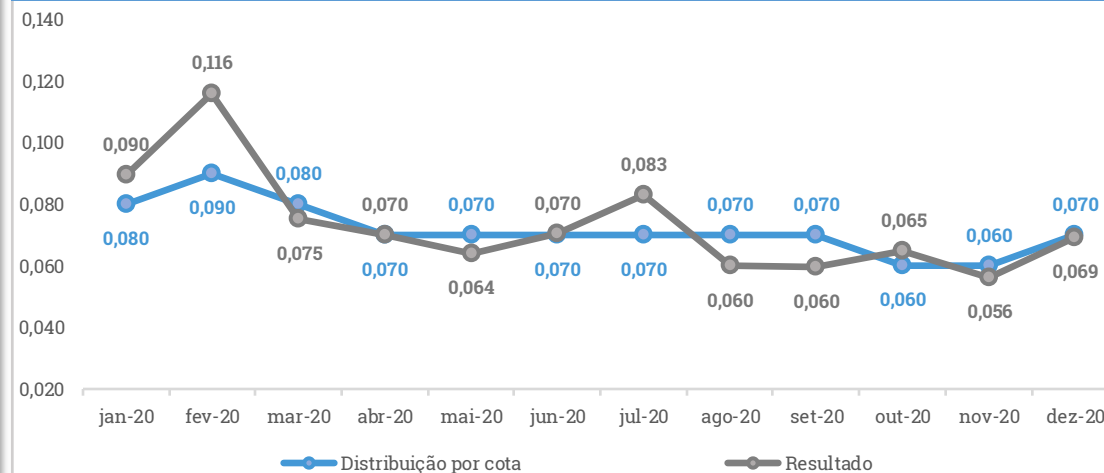


Performance do Fundo

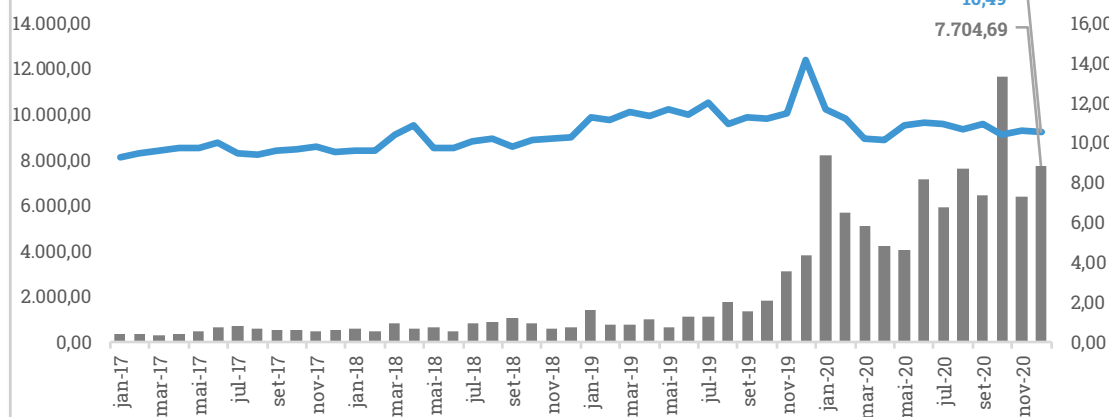
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Volume Negociado (R\$' 000) e Valor de Mercado da Cota



Evolução Número de Cotistas

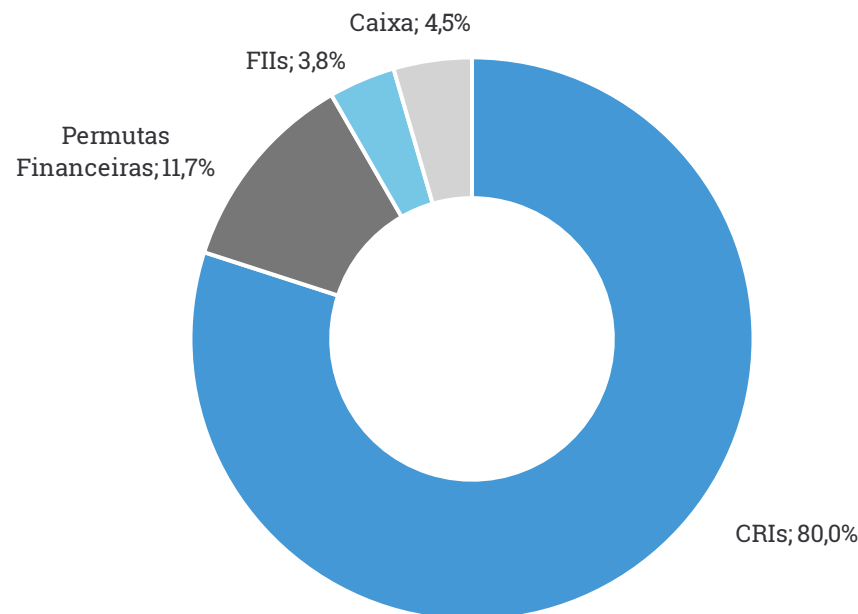


Alocação

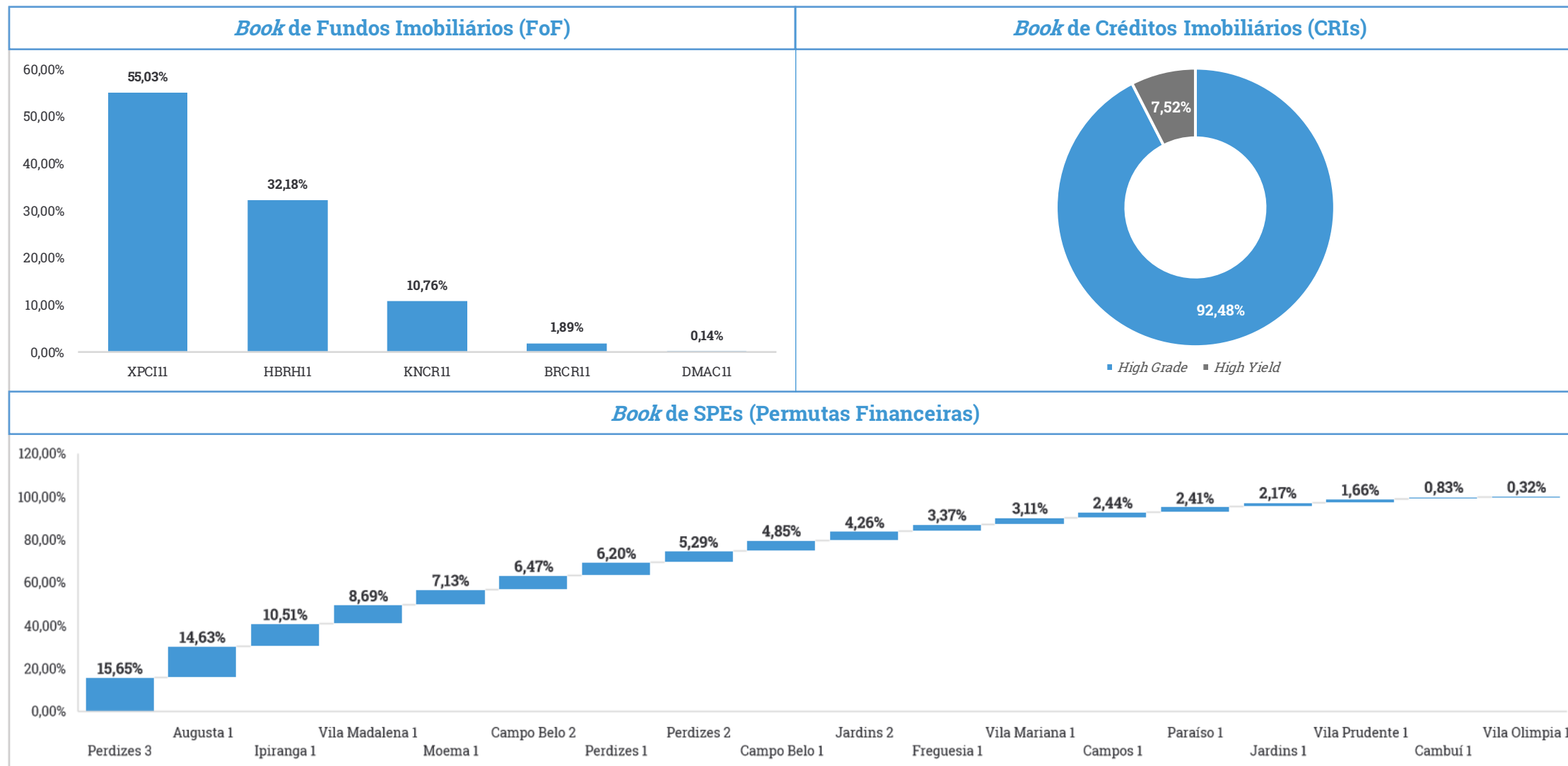


Alocação da Carteira

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) *book* de CRI que concentra **80,0% (+27,4% QoQ)** do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) *book* de SPEs para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração foi de **11,7% (+116,6% QoQ)** e, por fim, o *book* de Fundos Imobiliários, que concentra **3,8% (-54,5% QoQ)**. O Fundo encerrou ainda o trimestre com **4,5% (-80,7% QoQ)** do PL em caixa. **Temos como *target* de alocação ter 80% do PL do Fundo Maxi Renda posicionado no book de CRIs e 20% no book de SPEs focado em permutas financeiras para projetos de desenvolvimento residencial localizado na grande São Paulo.** Conforme mencionado nos relatórios trimestrais anteriores, dado o momento excepcional de mercado atual, de maneira tática temporariamente optamos por uma alocação acima do *guidance* em outros fundos imobiliários que julgamos estarem com preços abaixo dos seus fundamentos. Parte desta alocação, inclusive, já foi alienada com ganho de capital relevante.



Alocação da Carteira

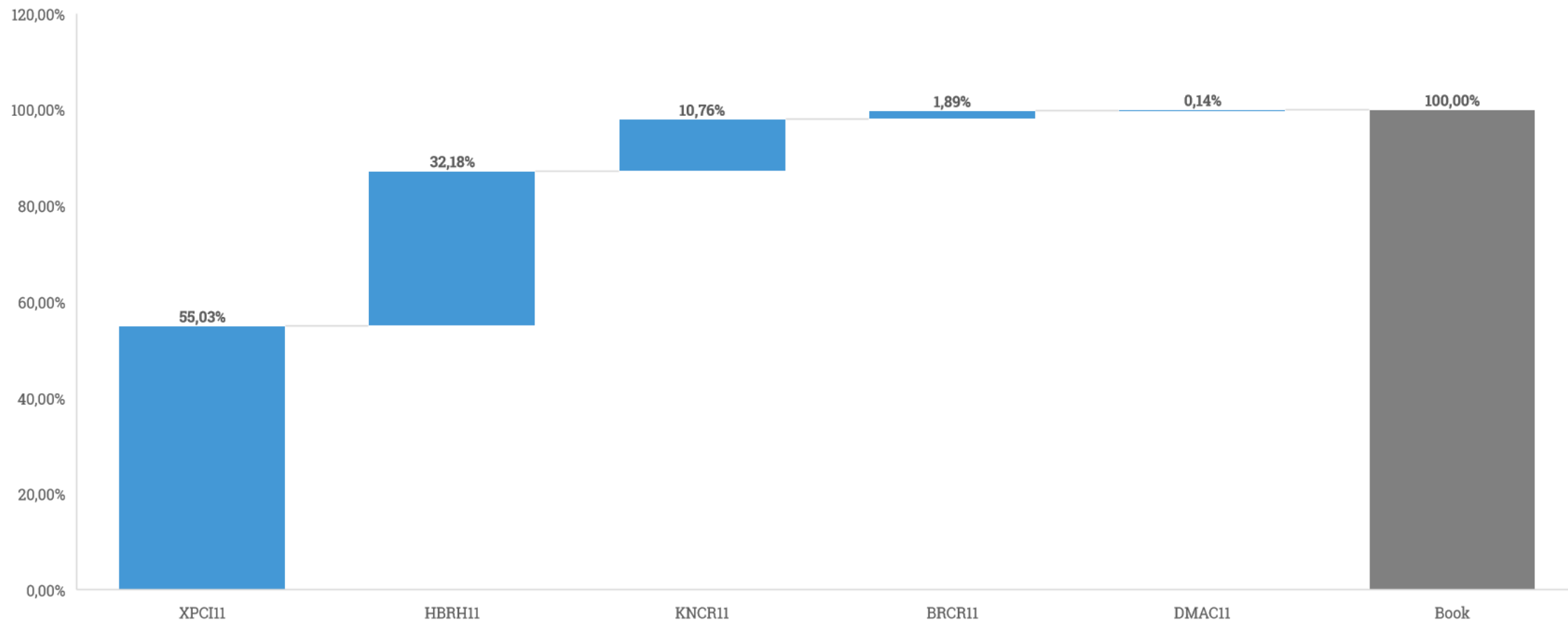


Book de FII



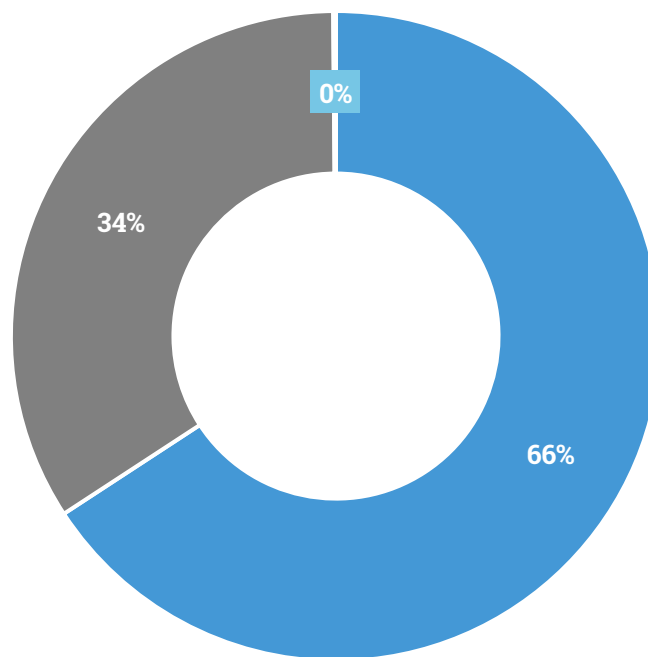
Exposição – Volume (R\$)

Durante o quarto trimestre de 2020 a gestão seguiu com a tese de alocação tática no book de FIIs, investindo em Fundos com descontos no mercado secundário que extrapolavam seus respectivos fundamentos. A Gestão ressalta que os objetivos de alocação do Fundo são, no nível estratégico, os *books* de “CRI” e de “Ativos Imobiliários”. O *book* de FoF de FII representa uma alocação de nível tático.



Tipo de Estratégia

■ Recebíveis ■ Lajes Comerciais ■ Residencial



Book de CRI

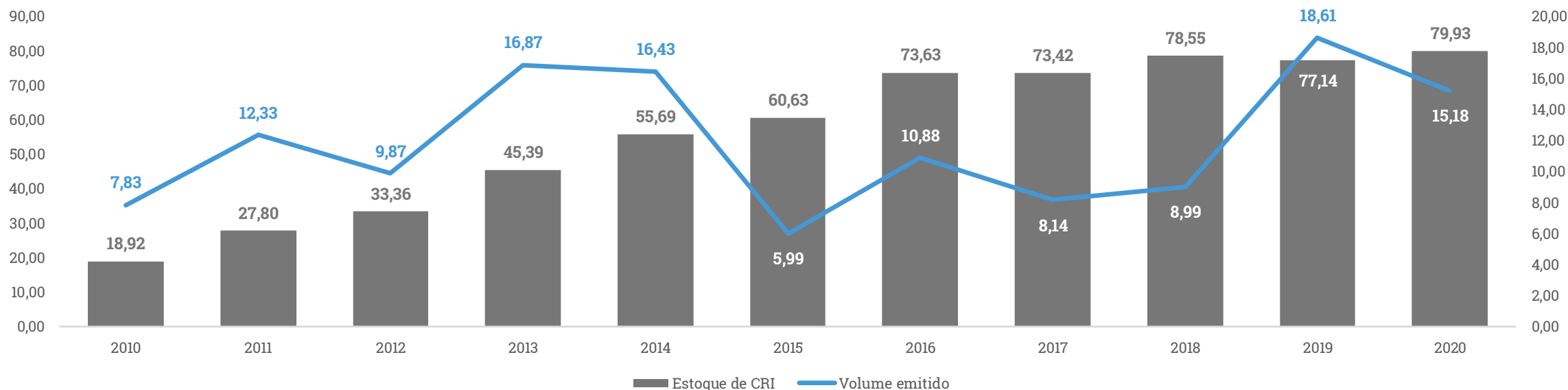


Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. 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*). As emissões de CRIs durante o quarto trimestre seguiram a tendência verificar no terceiro trimestre. Foram emitidos **R\$ 3,00 bilhões** em CRIs durante o período. Mesmo com o impacto negativo da crise, no ano de 2020 foram emitidos mais de **R\$ 15,18 bilhões**, sendo o quarto maior volume anual desde 2010, terminando o ano com perspectivas mais positivas do que o previsto no início da crise.

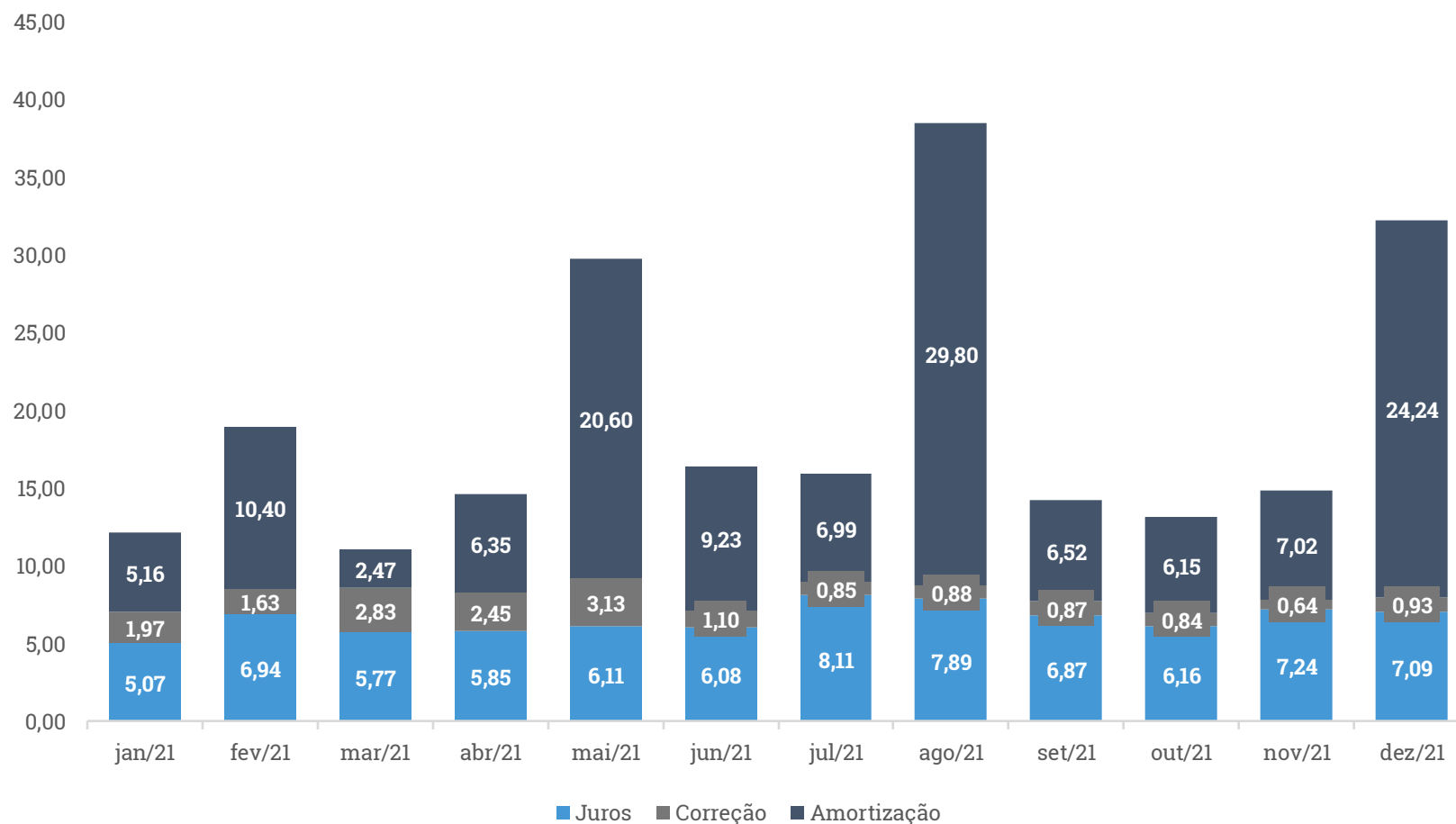
O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI é promissor nos próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução 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

Fluxo Esperado dos CRIs



Status das Operações

Total de CRIs 76

Normal 70

Em Alerta 2

Estressada 4

CRIs em Provisão 4

Marcação

MtM (R\$ MM) 1.469,14

Curva (R\$MM) 1.482,48

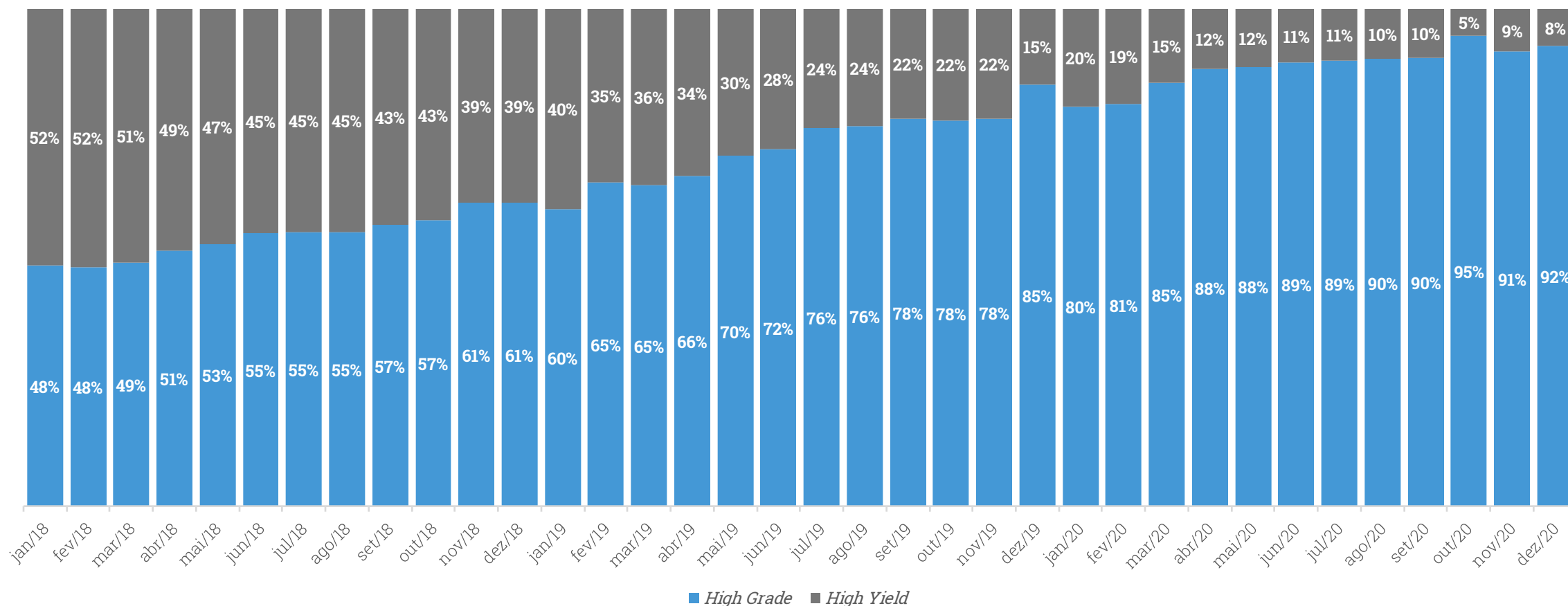
PDD (R\$ MM) 21,1

Recebimentos no Trimestre

Juros + Corr. Monetária (R\$ MM) 17,10

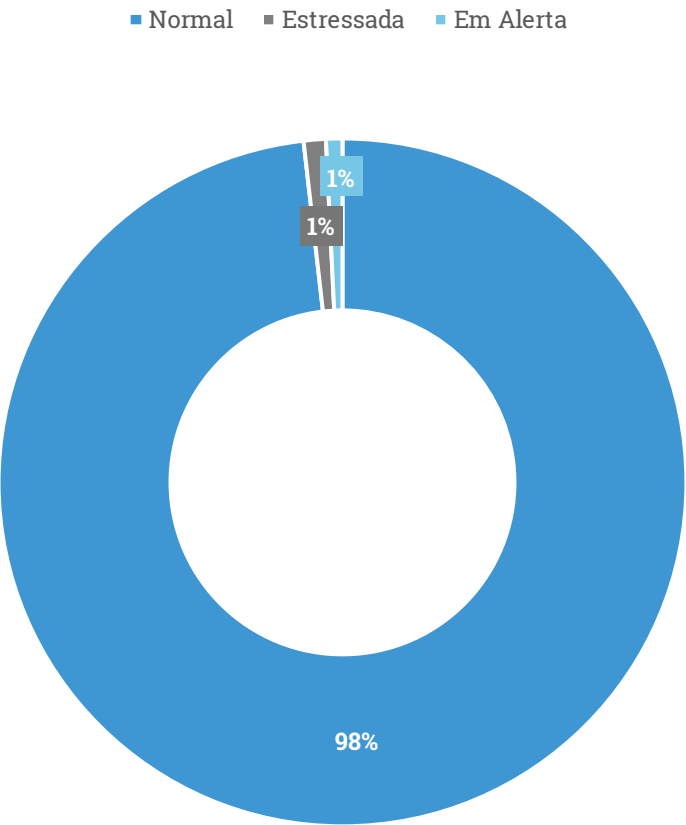
Flight to Quality

No trimestre avançamos com sucesso na direção em ter a alocação de CRIs balanceada entre papéis *High Grade/Middle Risk* e papéis *High Yield*, mas ainda assim alocando em uma atrativa taxa média de 340 bps de *spread* de crédito, demonstrando o resultado de originação de novas operações mesmo em cenário desafiador das emissões de Renda Fixa.

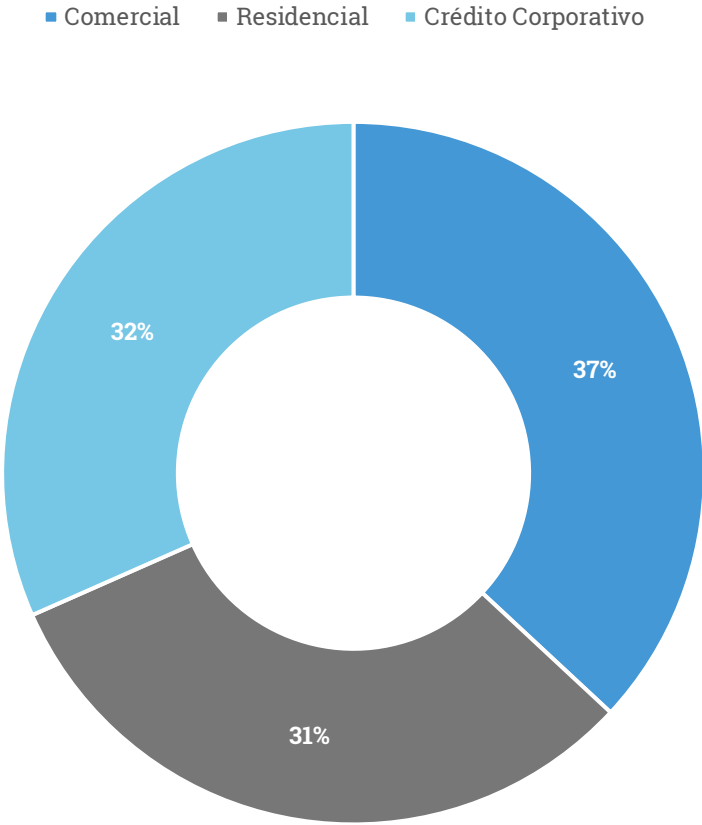


Breakdown Carteira – Parte 1

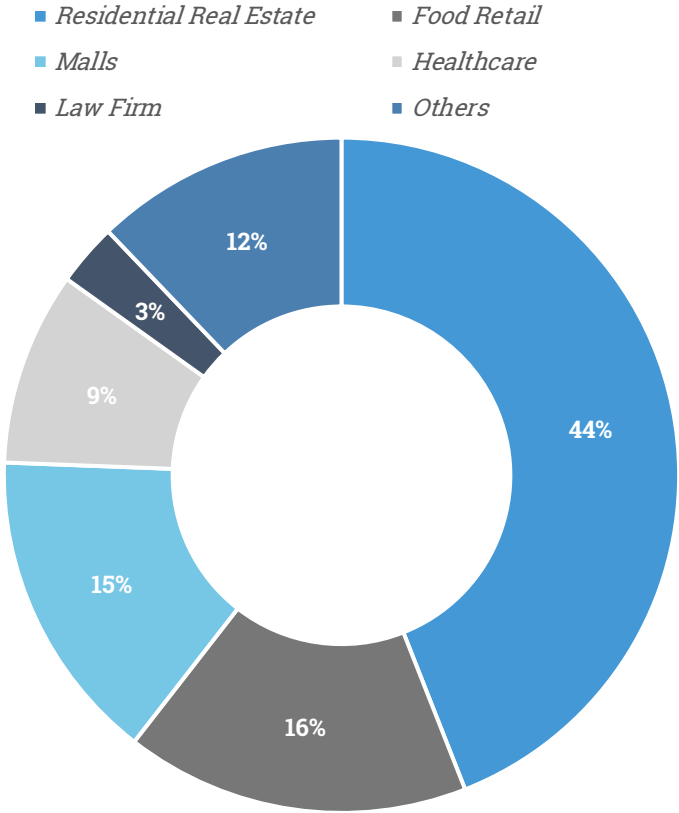
Status da Operação



Setor do Devedor

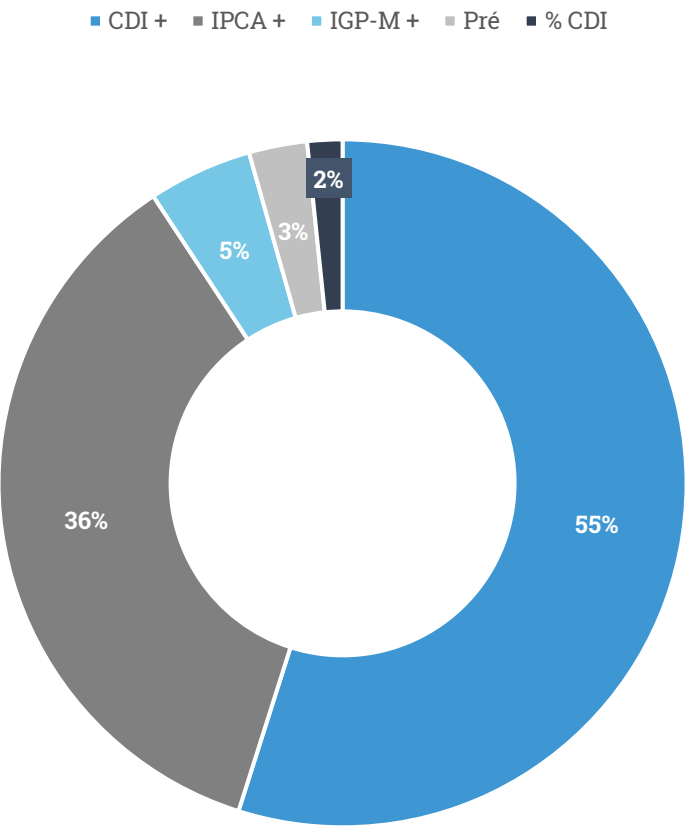


Setor do Devedor Detalhado

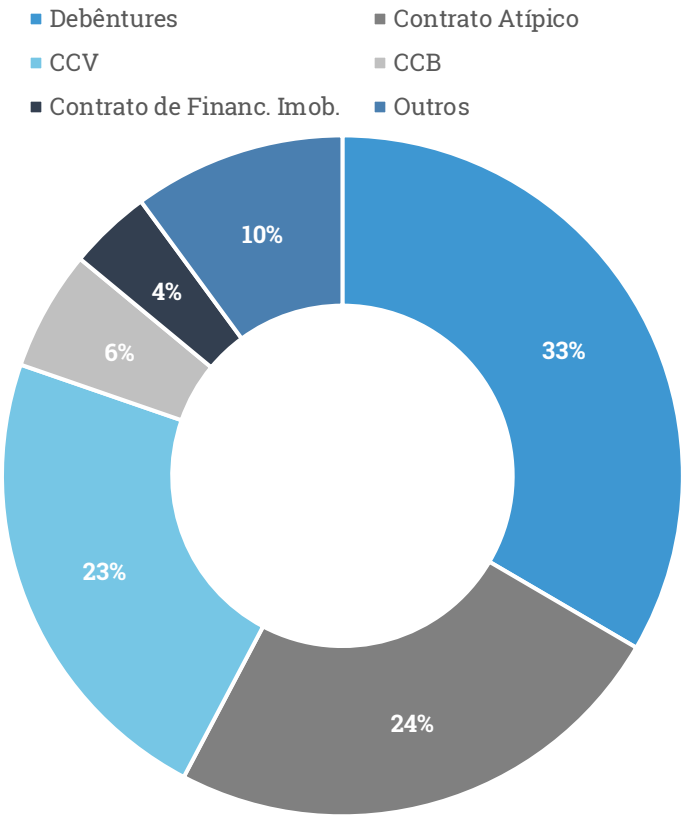


Breakdown Carteira – Parte 2

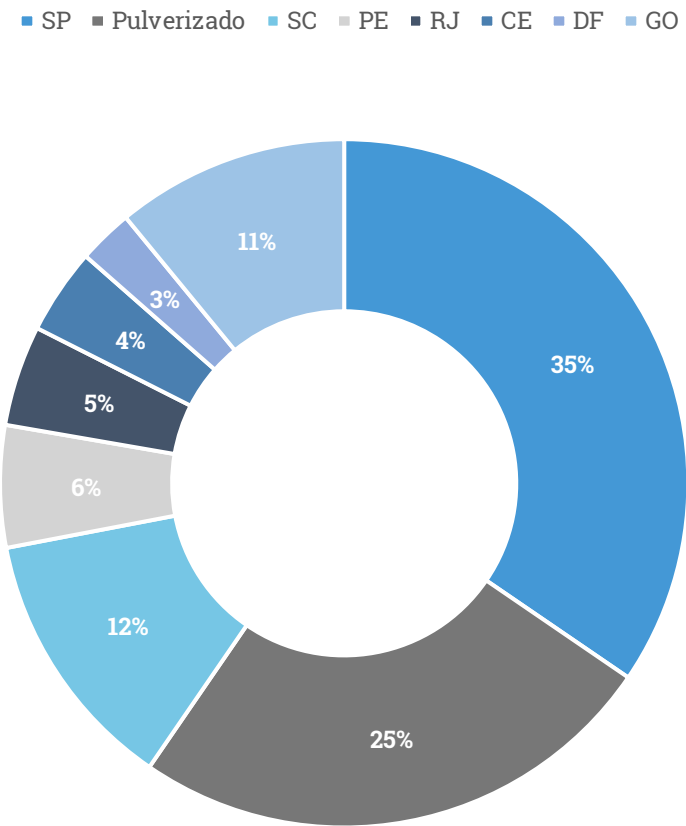
Indexador



Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento ¹	Duration (anos) ¹	Status	% PL do Fundo
GPA	140,73	5	26/dez/35	6,9	Normal	7,67%
Almeida Júnior	124,91	3	17/jan/30	4,4	Normal	6,81%
Helbor	107,80	4	06/set/35	6,4	Normal	5,88%
Direcional	81,78	4	07/jun/27	3,1	Normal	4,46%
Dasa	71,57	1	15/dez/35	8,4	Normal	3,90%
Prevent Senior	64,61	1	20/mar/35	6,5	Normal	3,52%
Oba Hortifruti	60,17	1	03/mai/32	5,5	Normal	3,28%
Iguatemi	59,16	2	23/set/36	6,9	Normal	3,23%
AlphaGran	57,64	1	18/mar/27	3,4	Normal	3,14%
Embraed	57,49	2	20/ago/26	2,9	Normal	3,13%
TOTAL	825,87	24				45,02%

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
20L0653519	Gaia Sec.	Dasa Diagnósticos	4	169	71.464	71,57	8,41	3,90%	dez/20	15/dez/35	IPCA +	5,23%	Mensal	Normal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4	136	62.956	64,61	6,49	3,52%	fev/20	20/mar/35	IPCA +	4,82%	Mensal	Normal
20L0687041	True Sec.	GPA	1	345	62.000.000	62,19	4,59	3,39%	dez/20	26/dez/29	IPCA +	5,30%	Mensal	Normal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1	303	60.000	60,17	5,52	3,28%	jun/20	03/mai/32	CDI +	2,10%	Mensal	Normal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4	135	57.568.906	57,64	3,38	3,14%	mar/20	18/mar/27	CDI +	2,50%	Mensal	Normal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1	174	80.033	50,92	2,53	2,78%	dez/19	27/dez/24	CDI +	1,50%	Mensal	Normal
19G0835181	True Sec.	BRZ Empreendimentos	1	186	45.737	46,26	1,09	2,52%	mar/20	15/ago/22	CDI +	1,20%	Semestral	Normal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1	248	47.250	45,96	4,38	2,51%	jan/20	17/jan/30	CDI +	1,50%	Mensal	Normal
20J0812309	Isec Sec.	Siqueira Castro Advogados	4	136	43.250	43,73	4,50	2,38%	out/20	02/dez/30	IPCA +	6,95%	Mensal	Normal
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4	63	45.471	42,84	5,77	2,34%	dez/19	18/dez/34	CDI +	1,75%	Mensal	Normal
18L1300313	Isec Sec.	BRF	4	29	41.324	41,35	7,14	2,25%	dez/20	05/jan/39	IPCA +	6,25%	Mensal	Normal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1	246	41.250	40,68	4,40	2,22%	dez/19	19/dez/29	CDI +	1,25%	Mensal	Normal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1	180	41.445	40,51	2,48	2,21%	jan/20	23/dez/25	CDI +	3,50%	Mensal	Normal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1	323	31.250	40,15	1,49	2,19%	dez/20	07/jun/27	Pré	10,00%	Mensal	Normal
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1	305	40.000	40,00	2,80	2,18%	dez/20	12/dez/24	IPCA +	5,96%	Mensal	Normal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1	163	41.473	38,51	6,27	2,10%	out/19	21/set/34	CDI +	1,30%	Mensal	Normal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1	247	40.000	38,27	4,40	2,09%	dez/19	19/dez/29	CDI +	1,25%	Mensal	Normal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4	57	33.160	34,68	4,57	1,89%	dez/19	12/set/30	IPCA +	4,35%	Mensal	Normal
20F0784287	RB Capital Sec.	FS Bioenergia	1	280	36.391	34,67	1,31	1,89%	set/20	24/fev/23	CDI +	3,00%	Trimestral	Normal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1	190	35.567	34,08	3,21	1,86%	out/20	26/set/24	CDI +	4,00%	Mensal	Normal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1	190	32.500	34,08	0,87	1,86%	mar/20	26/mai/22	IPCA +	4,97%	Mensal	Normal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1	153	32.000	32,04	3,80	1,75%	jul/19	23/jun/25	CDI +	3,00%	Mensal	Normal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1	212	28.000	27,22	5,08	1,48%	mar/20	16/fev/32	IPCA +	4,70%	Mensal	Normal
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4	149	25.330	26,22	1,37	1,43%	nov/20	30/mai/22	CDI +	5,20%	Mensal	Normal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1	148	27.250	25,56	5,95	1,39%	abr/20	26/jul/34	IPCA +	6,00%	Mensal	Normal
20J0665817	Isec Sec.	Direcional Engenharia	103	4	23.536	23,58	3,11	1,29%	out/20	18/mar/26	CDI +	4,00%	Mensal	Normal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1	164	20.694	20,66	6,92	1,13%	mar/20	23/set/36	CDI +	1,40%	Mensal	Normal
20I0777292	Isec Sec.	Helbor - Multirenda II	4	113	20.055	20,29	6,40	1,11%	out/20	06/set/35	IPCA +	5,50%	Mensal	Normal
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4	100	20.231	19,68	2,30	1,07%	jul/20	27/jun/23	CDI +	2,50%	Mensal	Normal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1	82	19.243	19,53	6,71	1,06%	set/20	10/jun/35	IPCA +	5,75%	Mensal	Normal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1	235	23.500	17,66	1,82	0,96%	dez/19	15/dez/23	CDI +	2,50%	Mensal	Normal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1	193	17.361	17,39	3,01	0,95%	ago/19	04/jul/25	% CDI	104,00%	Semestral	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
19J0713628	True Sec.	Even	1	191	29.826	17,00	2,59	0,93%	abr/20	23/out/24	CDI +	1,50%	Mensal	Normal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1	198	17.180	16,97	2,90	0,93%	out/20	20/ago/26	CDI +	5,50%	Mensal	Normal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1	146	40.000	16,92	1,42	0,92%	jul/19	27/jun/23	CDI +	2,15%	Trimestral	Normal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1	309	15.800	15,80	1,98	0,86%	ago/20	29/ago/23	CDI +	4,00%	Mensal	Normal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1	261	15.000	14,97	3,14	0,82%	out/20	18/out/24	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27	2	13.702	14,01	6,51	0,76%	out/20	15/out/40	IPCA +	8,50%	Mensal	Normal
20L0687133	True Sec.	GPA	1	346	13.000.000	13,04	6,87	0,71%	dez/20	26/dez/35	IPCA +	5,60%	Mensal	Normal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	1	13.000	13,02	0,72	0,71%	set/19	27/set/23	CDI +	4,00%	Mensal	Normal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1	31	14.000	11,59	3,42	0,63%	set/20	15/fev/29	CDI +	1,70%	Mensal	Normal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2	1	110	10,92	1,00	0,60%	fev/13	07/fev/23	IGP-M +	9,50%	Mensal	Em Alerta
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1	191	11.171	10,75	3,14	0,59%	out/20	26/set/24	CDI +	5,50%	Mensal	Normal
19L0000002	Forte Sec.	WAM Praias	1	281	9.643	10,69	2,27	0,58%	nov/20	20/nov/25	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1	216	10.000	10,05	7,95	0,55%	out/19	21/jun/34	CDI +	1,09%	Mensal	Normal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1	280	8.898	9,44	2,27	0,51%	dez/19	20/nov/25	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1	20	29	8,80	-	0,48%	-	-	IPCA +	12,00%	Mensal	Estressada
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1	95	22.531	6,80	0,29	0,37%	mai/19	16/jul/21	% CDI	140,00%	Trimestral	Normal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1	237	5.330	5,85	3,80	0,32%	dez/19	07/nov/28	IGP-M +	4,00%	Mensal	Normal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1	66	6.693	5,48	3,42	0,30%	mai/19	28/dez/28	CDI +	1,35%	Mensal	Normal
19G0290869	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	242	4.210	5,24	2,45	0,29%	mai/20	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	2	5.000	5,01	0,82	0,27%	mai/20	27/set/24	CDI +	4,50%	Mensal	Normal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1	16	7	4,82	-	0,26%	-	-	CDI +	5,00%	Mensal	Estressada
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1	9	27	4,81	0,73	0,26%	mai/17	28/mai/22	IGP-M +	12,04%	Mensal	Normal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1	27	665	4,46	3,18	0,24%	mar/20	17/abr/28	CDI +	2,00%	Mensal	Normal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	243	3.843	3,33	2,40	0,18%	set/20	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	240	2.900	3,31	2,50	0,18%	jul/19	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1	85	3.051	3,13	6,89	0,17%	ago/20	10/ago/35	IPCA +	5,00%	Mensal	Normal
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	241	2.005	2,32	2,42	0,13%	dez/19	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3	3	45	1,70	-	0,09%	fev/14	31/dez/50	CDI +	3,00%	Bullet	Estressada
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5	29	31	1,37	0,42	0,07%	jun/12	25/out/21	IPCA +	10,00%	Mensal	Normal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4	30	11	0,74	0,31	0,04%	set/16	11/out/21	IGP-M +	11,50%	Mensal	Em Alerta
17J0040025	True Sec.	Direcional Engenharia	1	107	1.969	0,66	0,27	0,04%	mai/19	09/abr/21	CDI +	0,80%	Semestral	Normal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1	98	2	0,63	2,65	0,03%	mar/17	06/mar/26	IPCA +	6,71%	Mensal	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 3

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1	185	397	0,41	3,63	0,02%	mai/19	15/jun/28	IGP-M +	5,96%	Mensal	Normal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5	13	10	0,37	0,56	0,02%	fev/12	28/fev/22	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5	14	10	0,35	0,50	0,02%	fev/12	28/dez/21	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,30	2,32	0,02%	mar/17	01/jun/23	% CDI	107,00%	Mensal	Normal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5	17	10	0,30	0,47	0,02%	fev/12	28/dez/21	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5	16	10	0,27	0,50	0,01%	fev/12	28/jan/22	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
12C0034755	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1	98	323	0,25	0,22	0,01%	nov/19	19/mar/21	IPCA +	5,10%	Anual	Normal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5	18	10	0,19	0,57	0,01%	fev/12	28/fev/22	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5	21	9	0,18	0,31	0,01%	nov/12	20/ago/21	IGP-M +	9,50%	Mensal	Normal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5	15	10	0,13	0,40	0,01%	fev/12	28/out/21	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1	21	39	0,07	0,12	0,00%	mar/13	15/mai/21	IGP-M +	10,30%	Mensal	Normal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1	4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,00%	Mensal	Estressada

Book de Ativos Imobiliários

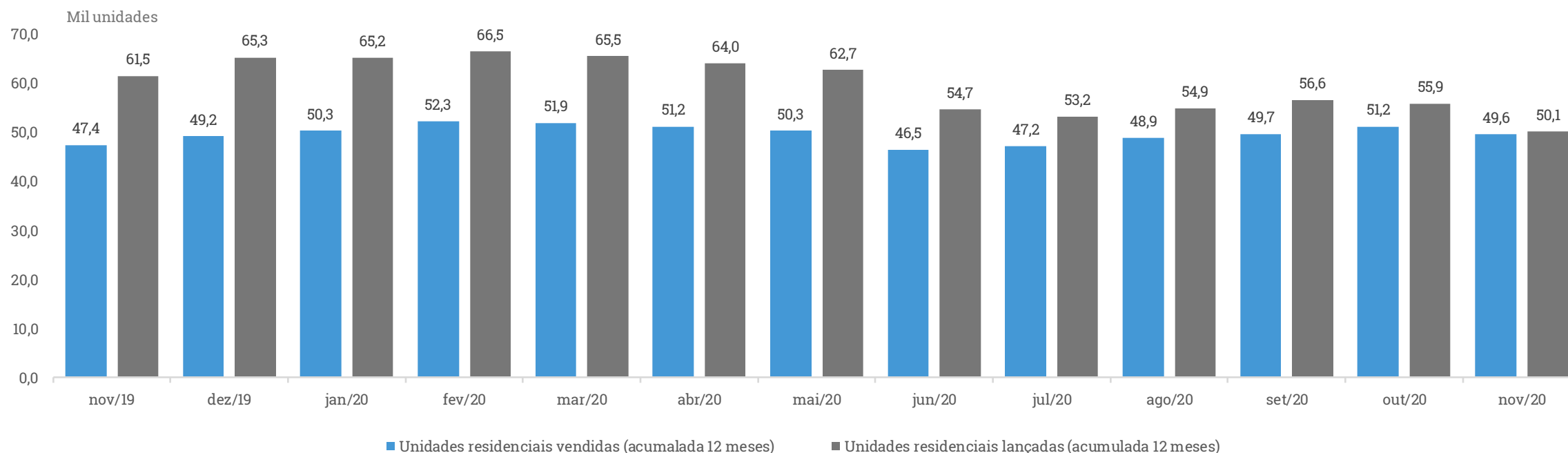
(Permutas Financeiras + Ativos Reais)



Mercado Imobiliário Residencial – Visão Geral de Mercado

O Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) realiza mensalmente uma Pesquisa do Mercado Imobiliário de São Paulo. Os dados de novembro de 2020 mostram um VSO (Vendas Sobre Oferta) mensal¹ de 11,60% e um acumulado dos últimos 12 meses de 59,40% na cidade de São Paulo. A comercialização de unidades novas foi da ordem de 4.331 em novembro e, no acumulado de 12 meses (dezembro de 2019 a novembro de 2020), de 49.598 (+4,50% em relação ao período anterior)².

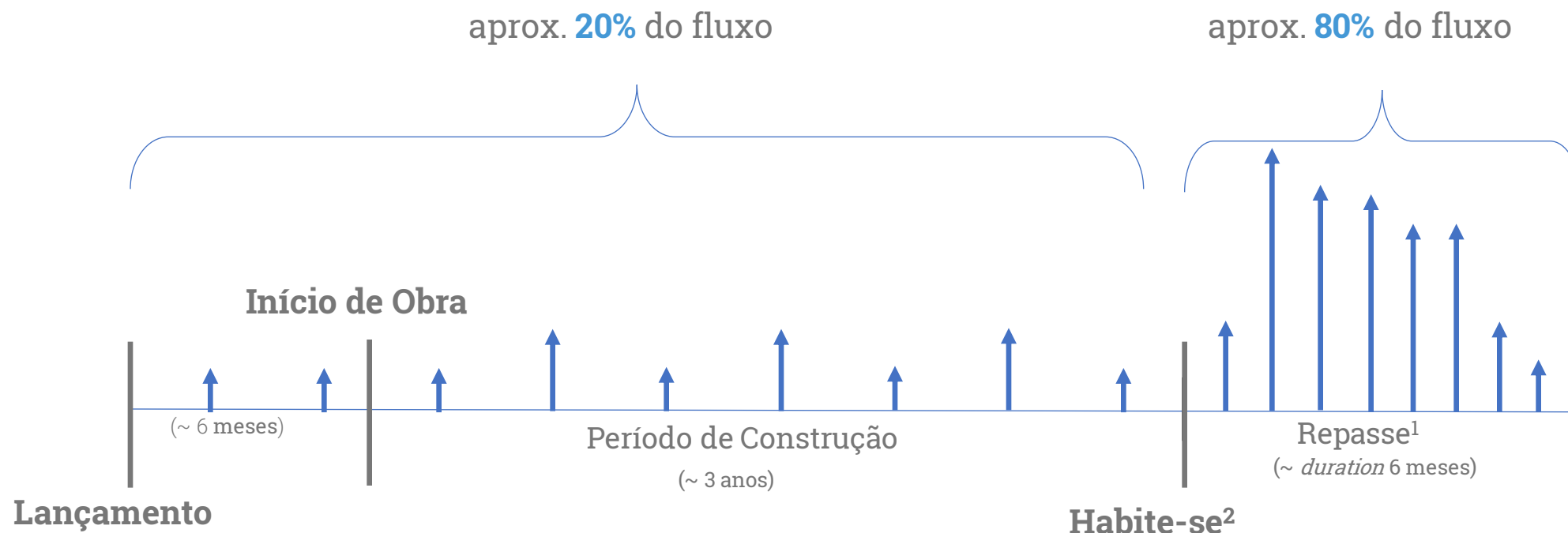
O ritmo de crescimento das unidades lançadas na capital paulista apresentou leve redução frente ao terceiro trimestre de 2020, mas ainda assim em níveis superiores aos lançamentos do primeiro e do segundo trimestre. Foram lançadas 4.698 unidades residenciais em novembro de 2020, sendo o quarto melhor mês de 2020³. Tomando como base o acumulado de 12 meses, foram lançadas 50.097 unidades residenciais⁴. Assim, na visão da gestora, o mercado imobiliário de São Paulo segue em franca recuperação, com a retomada de lançamentos e, principalmente, do ritmo de vendas.



^{1, 2, 3} Fonte: Secovi-SP | VSO: razão entre as vendas líquidas e a soma do estoque inicial com os lançamentos realizados durante o período

⁴ Dados de dezembro de 2019 a novembro de 2020

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 (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) 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

Durante o trimestre o time de gestão realizou seis novos investimentos em permutas financeiras no montante total de **R\$ 119,97 milhões**. Os projetos ficam localizados em São Paulo, nas regiões dos Jardins, Ipiranga, Campo Belo e Perdizes, bairros tradicionais da cidade. Os investimentos foram de **R\$ 10,26 milhões** (Jardins 2), **R\$ 32,95 milhões** (Perdizes 3), **R\$ 30,80 milhões** (Augusta 1), **R\$ 10,21 milhões** (Campo Belo 1), **R\$ 13,62 milhões** (Campo Belo 2) e **R\$ 22,13 milhões** (Ipiranga 1). As SPEs detidas pelo Fundo distribuíram R\$ 0,037 por cota a título de dividendos, referente ao 4º trimestre de 2020. 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
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	75.381.215
jan/20	(11.145,00)	900,00	-	10.250,00	900,00	0,01	75.381.215
fev/20	(3.160,00)	289,49	-	10.250,00	289,49	0,00	103.477.178
mar/20	-	1.132,71	1.062,40	11.312,40	2.195,11	0,01	122.942.210
abr/20	-	825,58	860,40	12.172,80	1.685,98	0,01	122.942.210
mai/20	-	626,78	1.059,54	13.232,34	1.686,32	0,01	122.942.210
jun/20	-	1.000,00	-	13.232,34	1.000,00	0,01	122.942.210
jul/20	-	531,24	814,56	14.046,90	1.345,80	0,00	122.942.210
ago/20	-	10,00	-	14.046,90	10,00	0,00	154.326.214
set/20	(25.395,65)	900,00	5.812,56	19.859,46	6.712,56	0,00	182.487.980
out/20	(43.211,47)	3.184,48	1.541,85	21.401,31	4.726,33	0,02	182.487.980
nov/20	(30.800,00)	1.987,24	3.750,03	25.151,34	5.737,27	0,01	182.487.980
dez/20	(45.956,06)	1.650,00	-	25.151,34	1.650,00	0,01	182.487.980
Fluxo Projetado	(9.856,82)	116.786,44	220.631,24	245.782,58	337.417,68	0,64	182.487.980

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Realizado	(235.925,76)	27.312,21	25.151,34	200.357,13	0,60
Fluxo Projetado	(9.856,82)	116.786,44	220.631,24	337.417,68	0,64
Fluxo Total	(245.782,58)	144.098,65	245.782,58	389.881,23	1,24

Inflação projetada para o período remanescente

3,47% a.a.

Fonte Focus 27-nov-20

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Vila Olímpia 1



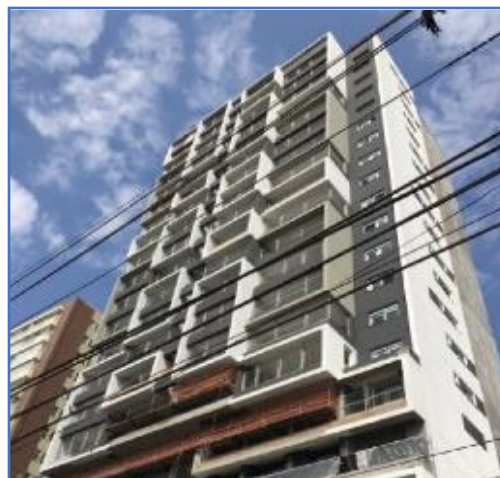
Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jun/17
Início da Obra: Ago/17
Entrega da Obra: Nov/19
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 97,2%
Part. FII no VGV (%): 26%
Investimento do FII:
R\$ 4.999.680
Redução de Capital:
R\$ 4.322.640
Dividendos Distribuídos:
R\$ 3.580.128

Vila Prudente 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/17
Início da Obra: Jun/18
Entrega da Obra: Ago/20
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 96,8%
Part. do FII no VGV (%): 21%
Investimento do FII:
R\$ 10.000.000
Redução de Capital:
R\$ 6.500.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 4.850.642

Vila Mariana 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Dez/18
Entrega da Obra: Jan/21
Obras (%): 98,0%
Vendas (%): 100,0%
Part. do FII no VGV (%): 17%
Investimento do FII:
R\$ 9.472.900
Redução de Capital:
R\$ 2.928.700
Dividendos Distribuídos:
R\$ 2.325.575

Jardins 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Jan/19
Entrega da Obra: Abr/21
Obras (%): 66,7%
Vendas (%): 36,4%
Part. do FII no VGV (%): 22%
Investimento do FII:
R\$ 5.250.000
Redução de Capital:
R\$ 700.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 374.479

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Cambuí 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/16
Início da Obra: Nov/17
Entrega da Obra: Mar/21
Obras (%): 89,9%
Vendas (%): 66,7%
Part. FII no VGV (%): 11%
Investimento do FII:
R\$ 1.750.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 882.054

Paraíso 1



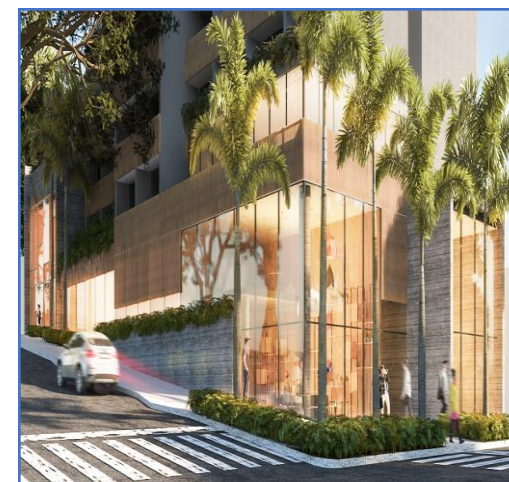
Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Dez/17
Início da Obra: Fev/19
Entrega da Obra: Dez/20
Obras (%): 97,3%
Vendas (%): 89,8%
Part. do FII no VGV (%): 15%
Investimento do FII:
R\$ 6.750.000
Redução de Capital:
R\$ 1.400.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 3.366.159

Campos do Jordão 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Nov/20
Início da Obra: Fev/22
Entrega da Obra: Jan/27
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. do FII no VGV (%): 4%
Investimento do FII:
R\$ 5.140.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Perdizes 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Ago/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Abr/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 65,1%
Part. do FII no VGV (%): 14%
Investimento do FII:
R\$ 13.055.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 2.020.000

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Moema 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jul/20
Início da Obra: Dez/20
Entrega da Obra: Fev/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 58,6%
Part. FII no VGV (%): 16%
Investimento do FII:
R\$ 15.000.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 2.000.000

Perdizes 2



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/20
Início da Obra: Fev/21
Entrega da Obra: Fev/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 56,8%
Part. FII no VGV (%): 13%
Investimento do FII:
R\$ 11.145.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 1.000.000

Freguesia do Ó 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jul/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Jul/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 63,7%
Part. FII no VGV (%): 11%
Investimento do FII:
R\$ 7.095.650
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 350.000

Vila Madalena 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Abr/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 38,2%
Part. FII no VGV (%): 30%
Investimento do FII:
R\$ 18.300.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 600.000

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Perdizes 3



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/19
Início da Obra: Mar/20
Entrega da Obra: Fev/22
Obras (%): 16,6%
Vendas (%): 62,1%
Part. FII no VGV (%): 21%
Investimento do FII:
R\$ 32.949.883
Redução de Capital:
R\$ 1.300.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 1.150.000

Jardins 2



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/19
Início da Obra: Nov/19
Entrega da Obra: Jul/21
Obras (%): 61,3%
Vendas (%): 54,5%
Part. FII no VGV (%): 17%
Investimento do FII:
R\$ 10.261.582
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 400.000

Augusta 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Fev/22
Início da Obra: Fev/23
Entrega da Obra: Jan/25
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 37%
Investimento do FII:
R\$ 30.800.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Ipiranga 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Nov/20
Início da Obra: Mai/21
Entrega da Obra: Set/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 57,4%
Part. FII no VGV (%): 21%
Investimento do FII:
R\$ 22.132.894
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Campo Belo 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/21
Início da Obra: Jun/22
Entrega da Obra: Jun/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 30%
Investimento do FII:
R\$ 10.206.070
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Campo Belo 2



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/21
Início da Obra: Jun/22
Entrega da Obra: Jun/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 32%
Investimento do FII:
R\$ 13.617.100
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

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\$ 18,0mm

Jardim América 2



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\$ 18,0mm

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Santos 1



Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil: R\$ 8,8mm

Status: Disponível para venda

Jardim Europa 1

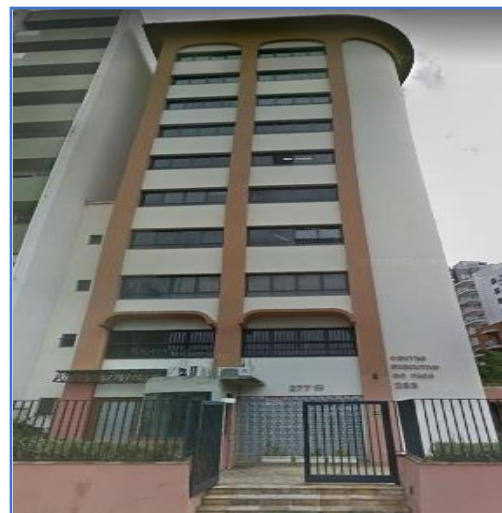


Objeto dação em pagamento
CRI Torp

Valor Contábil: R\$ 3,1mm

Status: Concluída

Vila Bastos 1



Objeto dação em pagamento
CRI Torp

Valor Contábil: R\$ 1,2mm

Status: Concluída

Pipeline de Alocação



Pipeline de Alocação

O pipeline de alocação do Fundo segue muito aquecido, ainda se aproveitando da reprecificação vivida no mercado de crédito privado no último ano, como já comentado na [lâmina trimestral do 2º trimestre de 2020](#) do Fundo.

Desta forma, a equipe de gestão segue na estratégia de trazer valor para o fundo e capturar os mandatos que foram amarrados em função das oportunidades que a crise gerou.

Para efeito de maior transparência e previsibilidade aos cotistas, segue o pipeline indicativo mais recente do Fundo ainda não alocado, mas já mandatados e aprovados em comitê de investimentos da gestora.

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	R\$ 85,0 milhões	IPCA + 5,50% a.a.	BTS - Setor Químico
CRI 2	R\$ 40,0 milhões	IPCA + 7,00% a.a.	Comercial - Varejo
CRI 3	R\$ 60,0 milhões	IPCA + 11,00% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
CRI 4	R\$ 57,0 milhões	IGP-M + 5,50% a.a.	Galpão Logístico
CRI 5	R\$ 70,0 milhões	IPCA + 6,50% a.a.	Galpão Logístico
CRI 6	R\$ 43,0 milhões	IPCA + 5,15% a.a.	BTS - Bebidas
CRI 7	R\$ 40,0 milhões	CDI + 5,00% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
CRI 8	R\$ 60,0 milhões	IPCA + 5,50% a.a.	BTS - Varejo
CRI 9	R\$ 10,0 milhões	IGP-M + 12,00% a.a.	Fractional
CRI 10	R\$ 25,0 milhões	IPCA + 7,50% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
Permuta 1	R\$ 10,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 2	R\$ 12,5 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 3	R\$ 8,5 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 4	R\$ 10,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 5	R\$ 18,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 6	R\$ 20,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 7	R\$ 17,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 8	R\$ 15,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras

Relação com Investidores



Equipe de RI



Atendimento Especializado



Agilidade e Transparência



Gestão do Relacionamento

Investidores

- Instituições Financeiras , Bancos e Private Bankings
- Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC)
- Regime Próprio de Previdência Complementar (RPPS)
- Asset Managers
- Seguradoras
- Multi/Single Family Offices
- Pessoas Físicas
- Investidores estrangeiros

Divulgação de Resultados

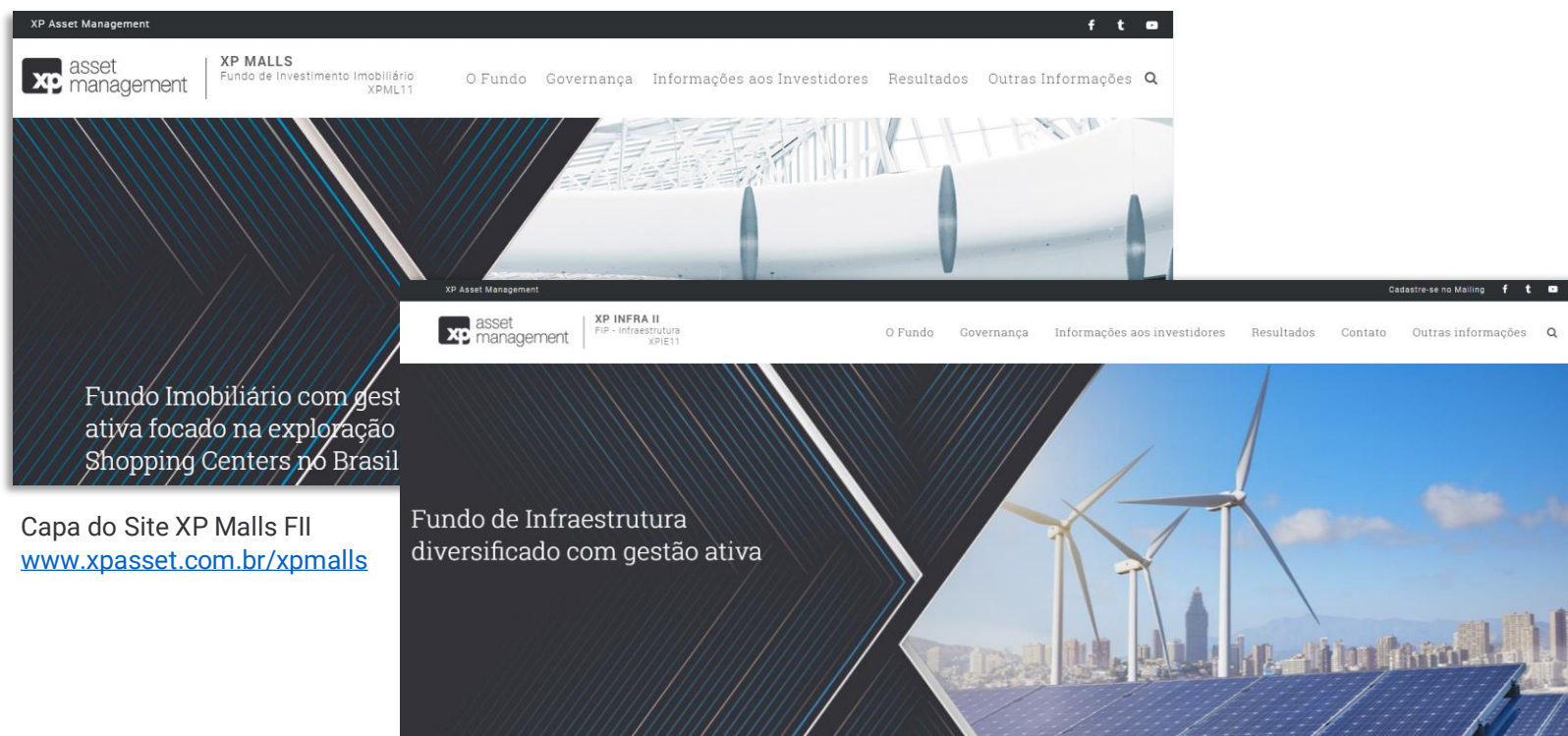
- Lives Mensais com os Gestores e Economistas
- Apresentações Trimestrais de Resultado
- Destaques Mensais
- Lâminas Mensais
- Documentos Regulatórios
- **Cartas Mensais e Trimestrais**



- **Canais de Comunicação**



Relação com Investidores



Capa do Site XP Malls FII
www.xpasset.com.br/xpmalls

Capa do Site FIP-Infraestrutura
www.xpasset.com.br/xpinfra

Divulgação de Resultados

SITES ATIVOS

XP Asset

www.xpasset.com.br

FII's & FIP's

www.xpasset.com.br/xpmalls

www.xpasset.com.br/xplog

www.xpasset.com.br/xpin

www.xpasset.com.br/maxirenda

www.xpasset.com.br/xphoteis

www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario

www.xpasset.com.br/xpproperties

www.xpasset.com.br/xpsf

www.xpasset.com.br/xpinfra

ETFs

<https://www.xpasset.com.br/etfs/>

Disclaimer



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de com pra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

