

Maxi Renda - FII

3º Trimestre de 2020



asset
management

The background of the slide is a composite image. On the right side, there is a low-angle shot of a modern glass skyscraper with a black frame, reaching towards a cloudy sky. On the left side, there is a dark blue background with a pattern of thin, parallel white and light blue lines that create a sense of depth and movement, resembling a stylized architectural or digital pattern.

Carta do Gestor e Destques do Trimestre

Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2020

O terceiro trimestre de 2020 foi marcado pela alta volatilidade nos ativos locais e aumento dos prêmios de risco, sobretudo nos juros e câmbio. A desaceleração da agenda de reformas, as recentes discussões sobre a delicada perspectiva fiscal brasileira, acerca do financiamento do Programa Renda Cidadã e a possível quebra do teto de gastos, principalmente durante o mês de setembro, contribuíram para esse cenário. Por outro lado, dados econômicos mostram uma retomada mais consistente e rápida do que previsto inicialmente pelo mercado. A produção industrial segue em franca retomada desde o começo do semestre, dados mais recentes do CAGED apontam para uma criação de empregos acima da projetada pelo mercado, assim como a arrecadação federal em agosto. Os índices de Confiança da Construção e dos Serviços também apresentaram evolução durante o trimestre. O IFIX teve queda de 0,41% no período. O COPOM optou por reduzir a taxa básica de juros (taxa SELIC) em 25 bps¹ durante o trimestre, para 2,00% a.a. No cenário externo temores de uma possível segunda onda de COVID-19 nos países europeus frearam a retomada dos principais indicadores. Nos EUA, a proximidade das eleições presidenciais trouxe ainda mais volatilidade ao mercado.

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\$ 5,09 bilhões² (+89,11% QoQ)**, levando o volume emitido no ano a **R\$ 12,18 bilhões (+24,31% YoY)**, 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 ótima rentabilidade, investindo em nomes como GPA, Tecnisa e Helbor, 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\$ 142,54 milhões** em CRIs, **R\$ 25,40 milhões** em Permutas Financeiras e **R\$ 78,84 milhões** em FIIs, conforme será detalhado nas respectivas seções. **Ainda que o Fundo apresente um portfólio mais concentrado em nomes de menores risco de crédito, o fundo distribuiu em média aos seus cotistas 21,0 centavos por cota.**

Por fim, a Gestão gostaria de ressaltar o elevado crescimento da base de cotistas do Fundo para **269.170 (+40% QoQ)**. Adicionalmente, em setembro tivemos o [Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas do Fundo](#), com captação de até R\$ 591 milhões. O gestor agradece a confiança dos cotistas e acredita que a nova emissão tende a aumentar a liquidez das cotas, diluição de custos e contribuirá para alocação em boas oportunidades em termos de risco-retorno para o Fundo com aumento de diversificação dos ativos.

Destques do 3º Trimestre de 2020

Principais Indicadores do Portfólio

- Resultado: R\$ **0,203**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **0,210**/Cota
- Encerramento da 6ª Emissão de Cotas do Fundo com Captação total de **R\$ 591 milhões**.
- Investimento de **R\$ 301,50 milhões** em 13 CRIs, com *spread* de crédito médio de **310** bps sobre a NTN-B de *duration* equivalente.
- Aplicação em 2 novos FIIs e aumento de posição em outros 3 fundos, no total de **R\$ 89,00 milhões** e alienação de 3 FIIs no total de **R\$ 10,16 milhões**.
- Aumento da base de cotistas do Fundo para 269.170 cotistas (**+40%** QoQ).

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	3T20	2020	12 meses
Receitas¹	30.450.899	83.842.112	100.859.611
Receita de Locação	-	-	-
Lucros Imobiliários	1.441.240	6.215.797	7.090.738
Receitas FII	2.244.539	9.806.328	10.538.986
Receitas CRI	26.591.808	66.172.881	80.984.420
Receita LCI e Renda Fixa	173.312	1.647.107	2.245.467
Despesas²	(3.686.919)	(10.694.295)	(12.969.775)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(3.770.198)	(10.977.751)	(13.253.231)
Reserva de contingência	83.279	283.455	283.455
Resultado	26.763.980	73.147.817	87.889.836
Rendimento distribuído	26.920.795	73.147.817	89.399.557
Distribuição média por cota	0,070	0,074	0,082

(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.

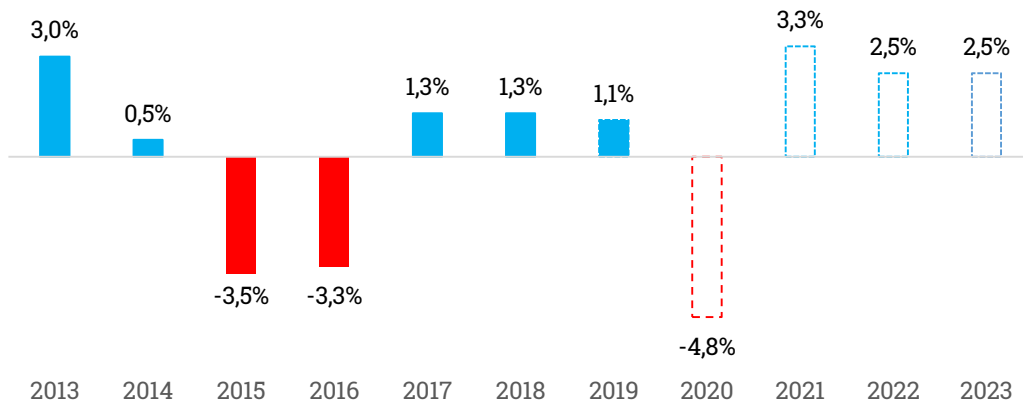
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios,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

Cenário Macroeconômico



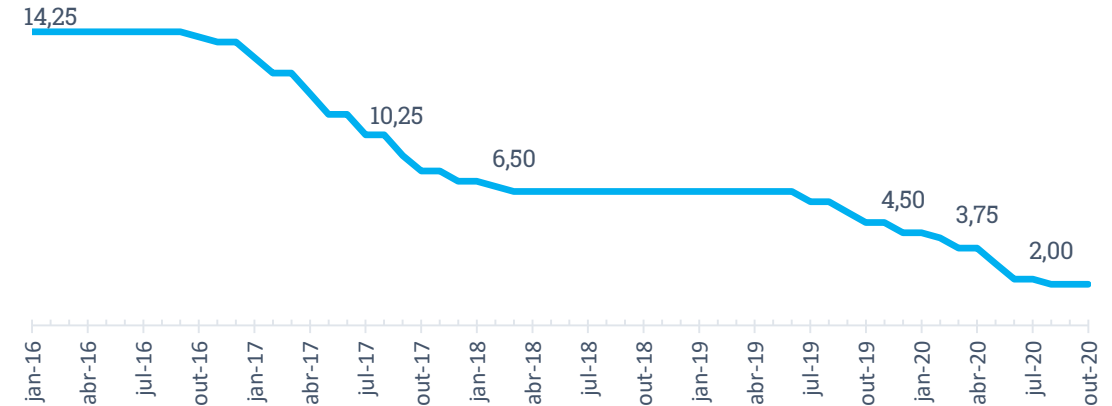
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão no começo deste ano. Ao longo do 3T20, a economia brasileira apresentou uma recuperação importante, através de uma reabertura acelerada das atividades comerciais, apesar da consequente instabilidade no controle da pandemia, que levou a uma revisão da expectativa de retração deste ano para -4,8% (em comparação aos -5,7% no 2T20). Neste momento há um debate em torno dos programas de auxílio emergencial de renda, com a defesa que foram fundamentais para a rápida retomada econômica, e portanto deveriam ainda ser mantidos, e de outro lado a preocupação das consequências fiscais de tais programas, que envolvem riscos até ao controle do “Teto de Gastos”, pela ausência de contrapartidas para o equilíbrio das contas. Por fim, no cenário internacional, a apuração de votos nos EUA apontou para a vitória do democrata Joe Biden (ritos eleitorais ainda não concluídos), com riscos de judicialização do processo eleitoral. Com a vitória de Biden esperamos uma maior volatilidade do mercado diante das incertezas das novas políticas a serem adotadas para a economia. Vale citar ainda outras preocupações externas como a segunda onda do COVID-19 na Europa ou mesmo a instável política externa da China.

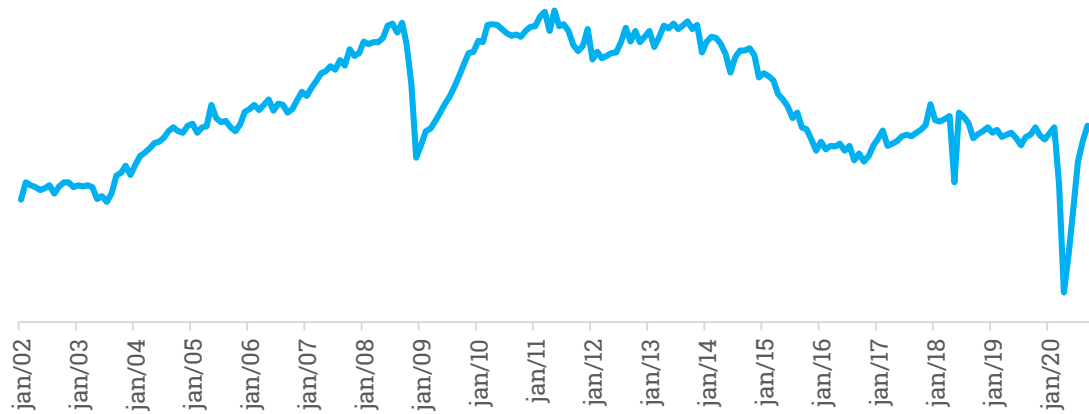
Meta Selic – Histórico²



Desde o início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) tem mantido a Selic no patamar de 2,0% a.a., com o COPOM reportando que a pressão inflacionária observada nos últimos meses é um choque temporário e indicando que o comitê não pretende reduzir o grau de estímulo monetário desde que: (i) as projeções de inflação sigam abaixo das metas estabelecidas, o regime fiscal não seja alterado (ii) e (iii) as expectativas de inflação de longo prazo permaneçam ancoradas. Em nossa visão a principal ameaça é o risco fiscal, e uma eventual expansão dos gastos públicos para acomodar um novo programa de transferência de renda, o que poderá forçar o COPOM a rever a política monetária antes de meados de 2021, quando se espera (segundo o Focus) que a SELIC volte a ser elevada. Para o setor imobiliário, este patamar de juros representa uma janela importante para investimentos, sendo este setor um dos mais resilientes nesta crise, com elevada expansão, a tal ponto de começar a surgir gargalos de fornecimento de matéria-prima, como aço, no curto prazo.

Cenário Macroeconômico (02/03)

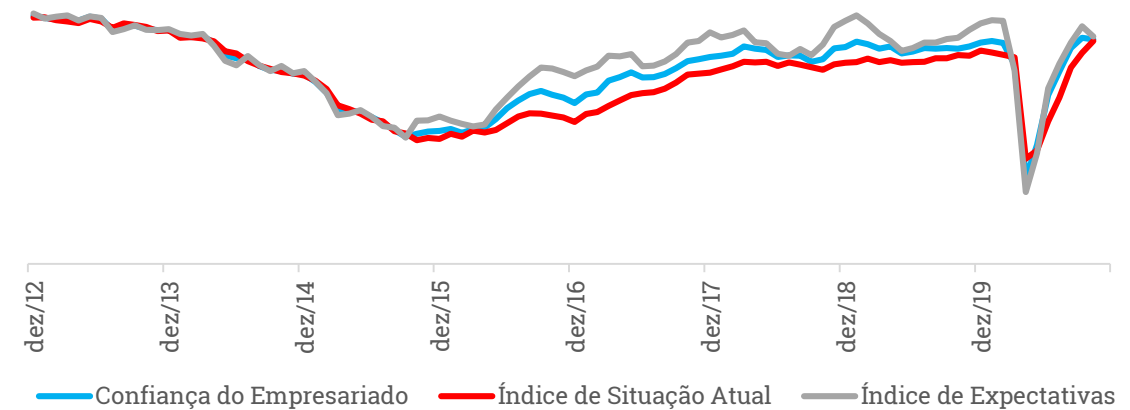
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial segue se recuperando desde as quedas drásticas de março e abril deste ano. Em setembro de 2020 o indicador apresentou expansão de 2,6% em relação ao mês anterior, fazendo com que o nível atual do índice superasse (em 0,2%) o observado antes do início da pandemia, em fevereiro de 2020.

Há uma grande expectativa para a obtenção de uma solução definitiva para a pandemia (descoberta de medicamentos e/ou vacinas eficazes bem como seu acesso para toda população), mas a indústria no geral já se movimentou para se adaptar dentro deste cenário de incertezas, o que tem contribuído para a melhora relevante da produção industrial.

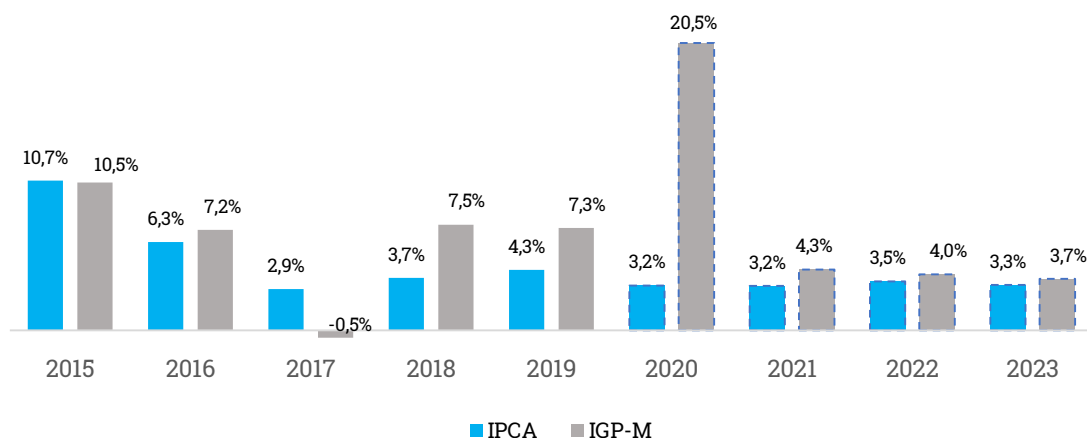
Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



A inesperada situação de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19 havia invertido severamente a expectativa do empresário, que no final de 2019 tinha alcançado patamares elevados. A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 e a subsequente redução da atividade econômica suprimiram tal otimismo e trouxeram à tona incertezas quanto à magnitude de seus efeitos sobre a economia e à velocidade de recuperação, acarretando menor propensão do setor privado à destinação de recursos para formação bruta de capital fixo e, com isso, impactando a geração de empregos e o consumo das famílias – grandes propulsores do crescimento econômico. Por sua vez, 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 retomou ao patamar anterior a pandemia.

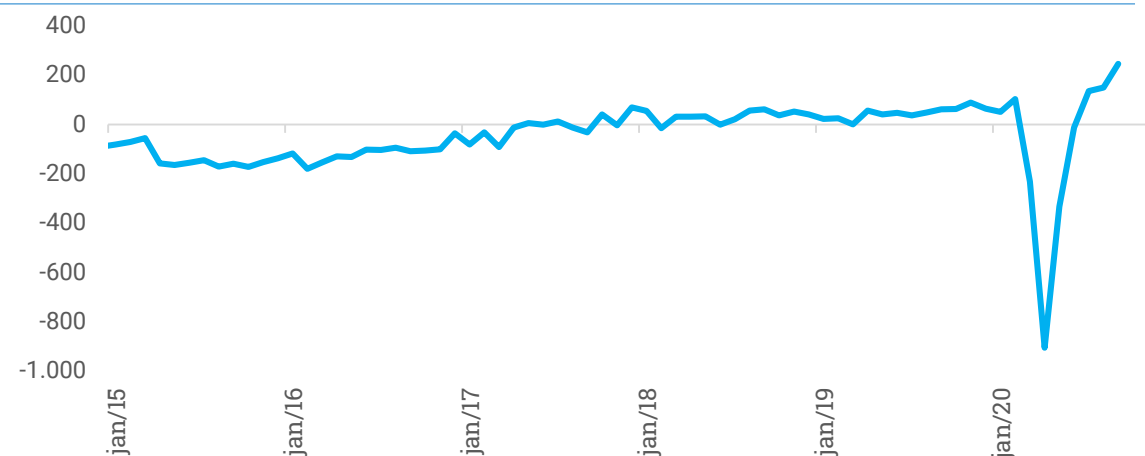
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



Segundo o Focus a expectativa para o IPCA de 2020 é de 3% enquanto o IGP-M está previsto para fechar o ano com 20% de variação. Essa grande diferença entre os indicadores de inflação tem algumas explicações, mas envolve principalmente a composição das cestas de produtos. Enquanto o IPCA é composto pela variação de preços de 9 categorias de produtos, relacionados ao hábito de consumo da população, o IGP-M é composto, além de preços aos consumidores, pela variação de preços de matérias-primas, insumos para construção, *commodities* agrícolas e minério de ferro, dentre outros. Neste ano, além do forte choque inflacionário nos produtos agrícolas, tivemos uma grande 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 entre indicadores. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, isso pode representar incrementos importantes no valor locatício, mas ao mesmo tempo requer gerenciar o descontentamento na ponta do locatário quando o índice dispara neste nível observado no IGP-M.

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



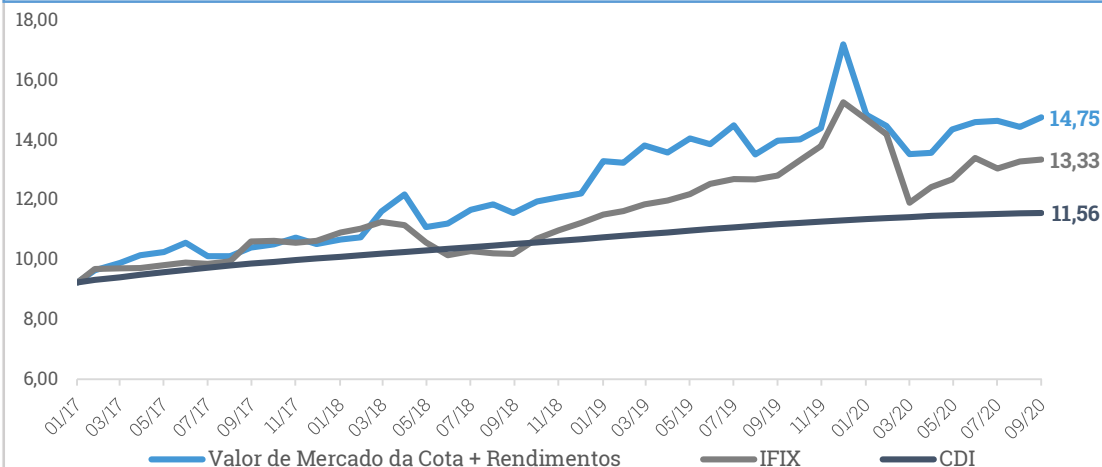
Os dados do Caged apontaram que em setembro de 2020 tivemos a criação líquida de 313 mil vagas de empregos formais. Esse foi o terceiro mês consecutivo de geração líquida de vagas. Entre março e junho, a economia diminuiu 1,4 milhão de vagas, e criou 534 mil desde então. Neste mês tivemos a criação de vagas em praticamente todos os setores da economia, com destaque para a indústria como principal criadora de postos de trabalho, mas também para a retomada de empregos nos serviços e no comércio. Além disso, em todas as unidades da federação foi observado um saldo positivo na geração de empregos. Segundo o ministro Paulo Guedes, este resultado do indicador reforça a recuperação em "V" da economia, ou seja, da mesma forma que a queda foi acentuada e acelerada, a recuperação tende a seguir os mesmos parâmetros. No entanto, vale ressaltar, que a retomada ainda é desigual entre os setores e a persistência do governo no ajuste fiscal em 2021 é muito importante para plena recuperação da economia.

Performance do Fundo

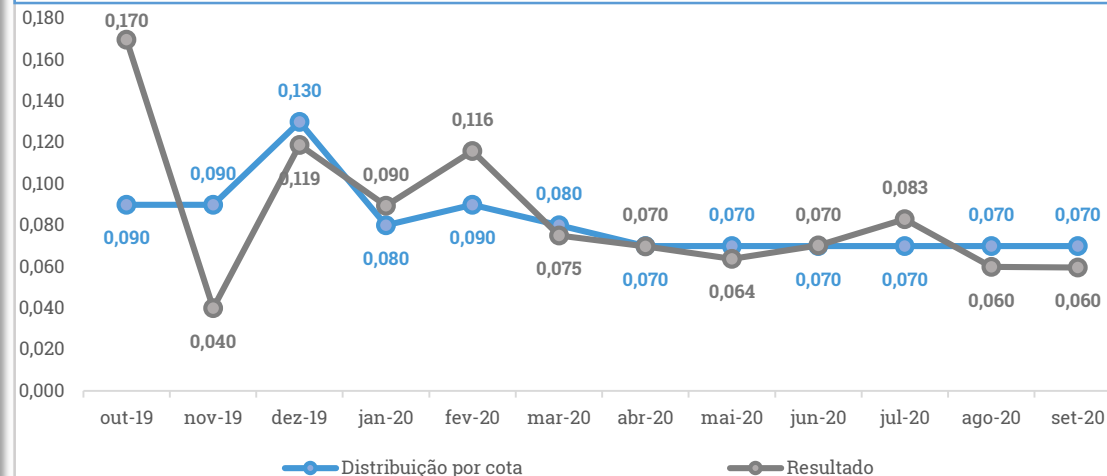


Performance do Fundo

Rentabilidade vs. CDI e IFIX



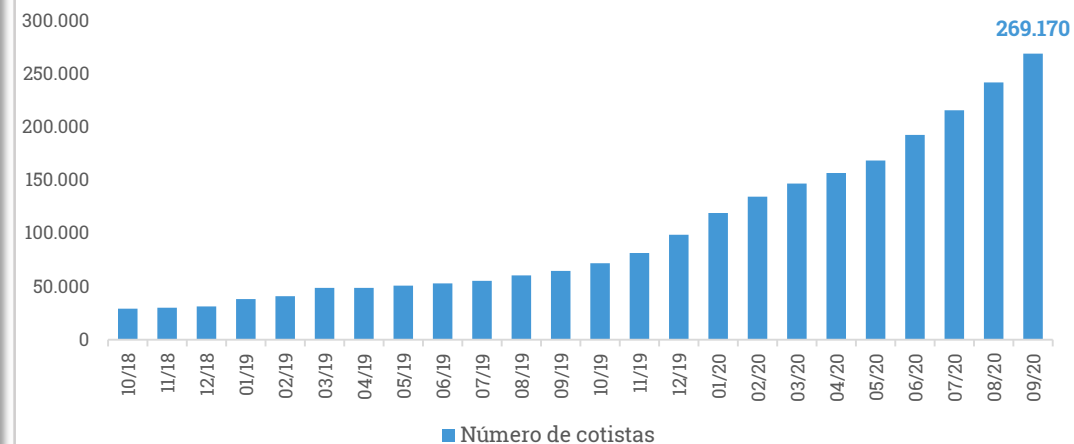
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Evolução Número de Cotistas

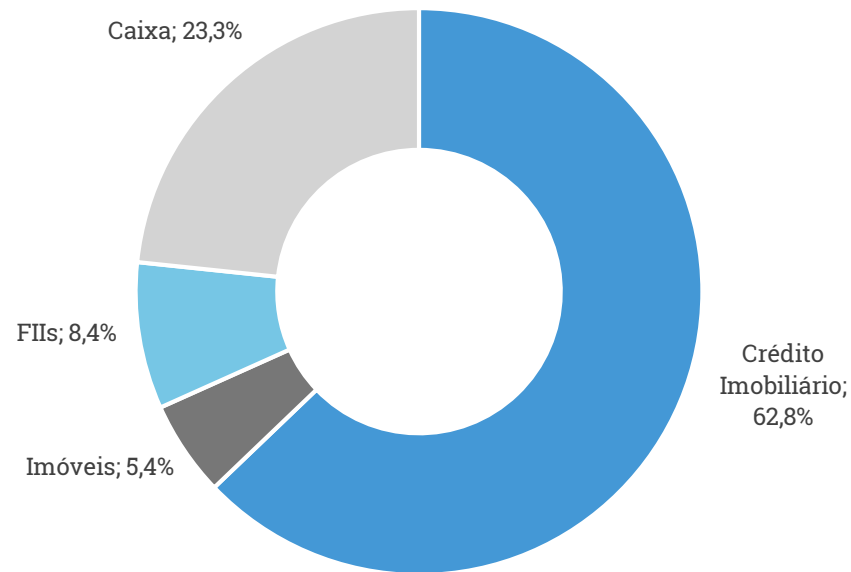


Alocação

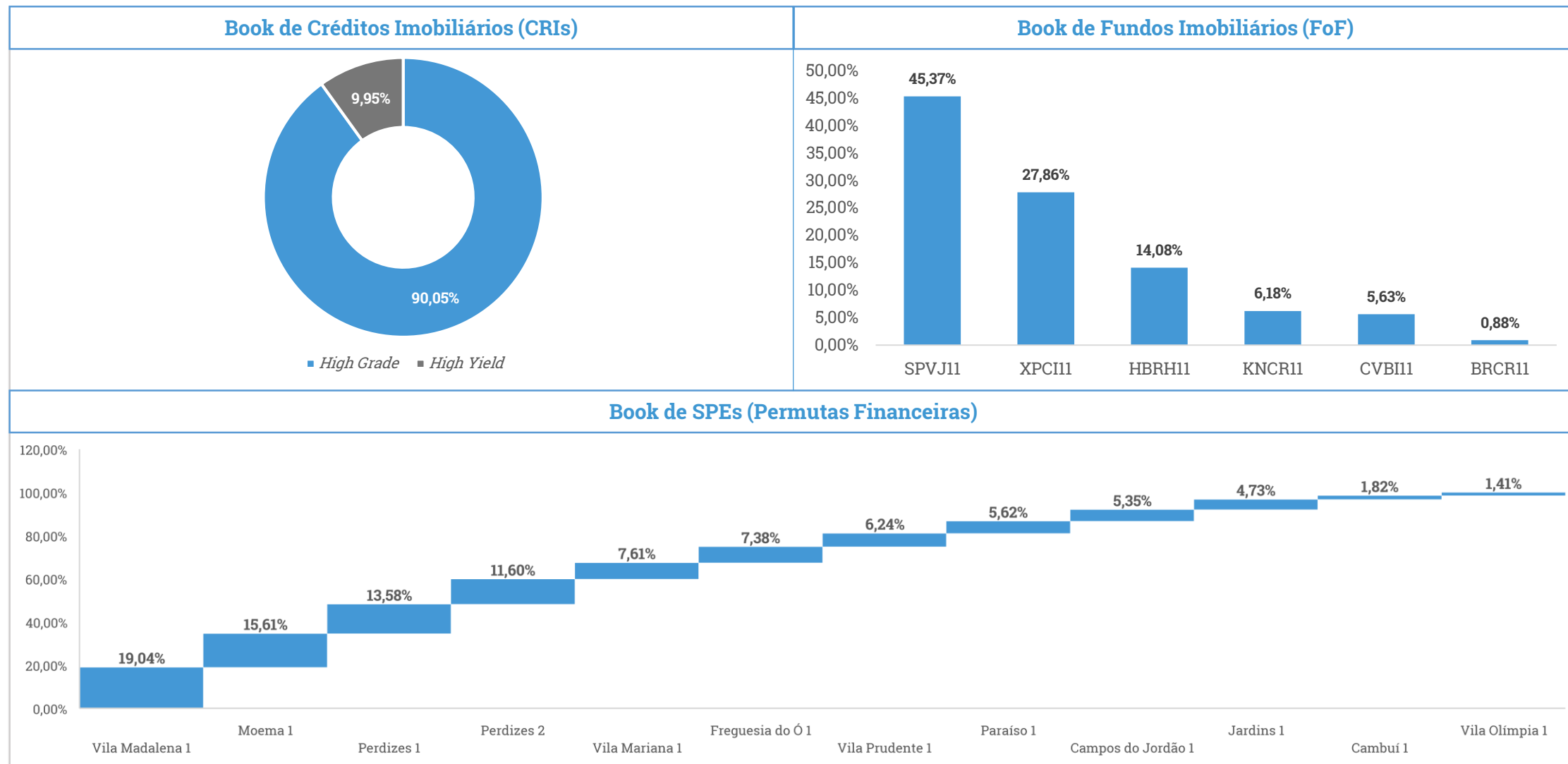


Alocação da Carteira

Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) *book* de CRI que concentra **62,8%** (-23,1% QoQ) do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) *book* de SPEs para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração foi de **5,4%** (-24,4% QoQ) e, por fim, o *book* de Fundos Imobiliários, que concentra **8,4%** (+24,9% QoQ). Com o encerramento da 6ª Emissão de Cotas no final de setembro, o Fundo encerrou o trimestre com **23,3%** (+430,4% 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 CRI



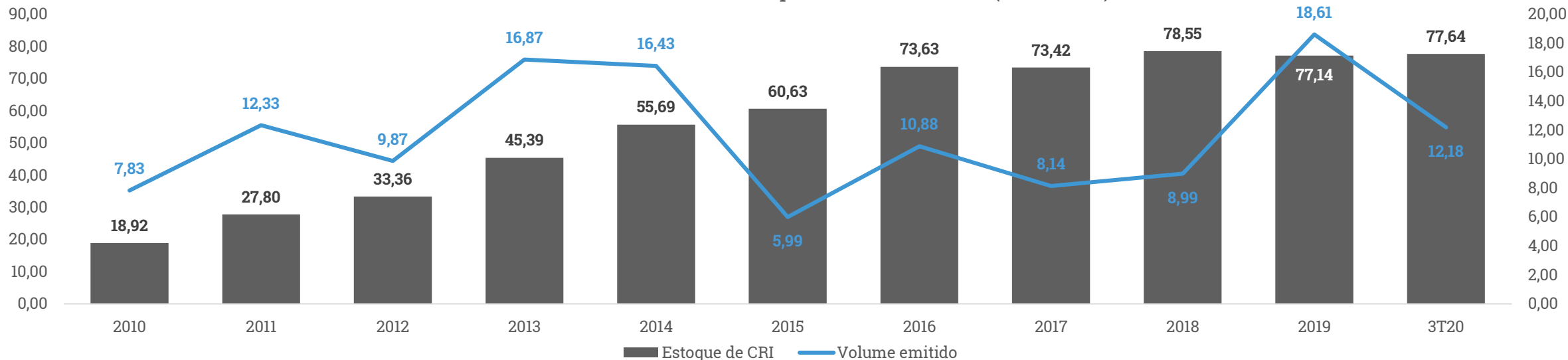
Mercado de CRI

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 terceiro trimestre mostraram forte recuperação. Foram emitidos **R\$ 5,09 bilhões** em CRIs durante o período (**+12,63% YoY/+89,11% QoQ**). Mesmo com o impacto negativo da crise, no ano de 2020 foram emitidos mais de **R\$ 12,18 bilhões** (**+24,3% YoY**), valores superiores aos anos de 2017 e 2018 inteiros.

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.

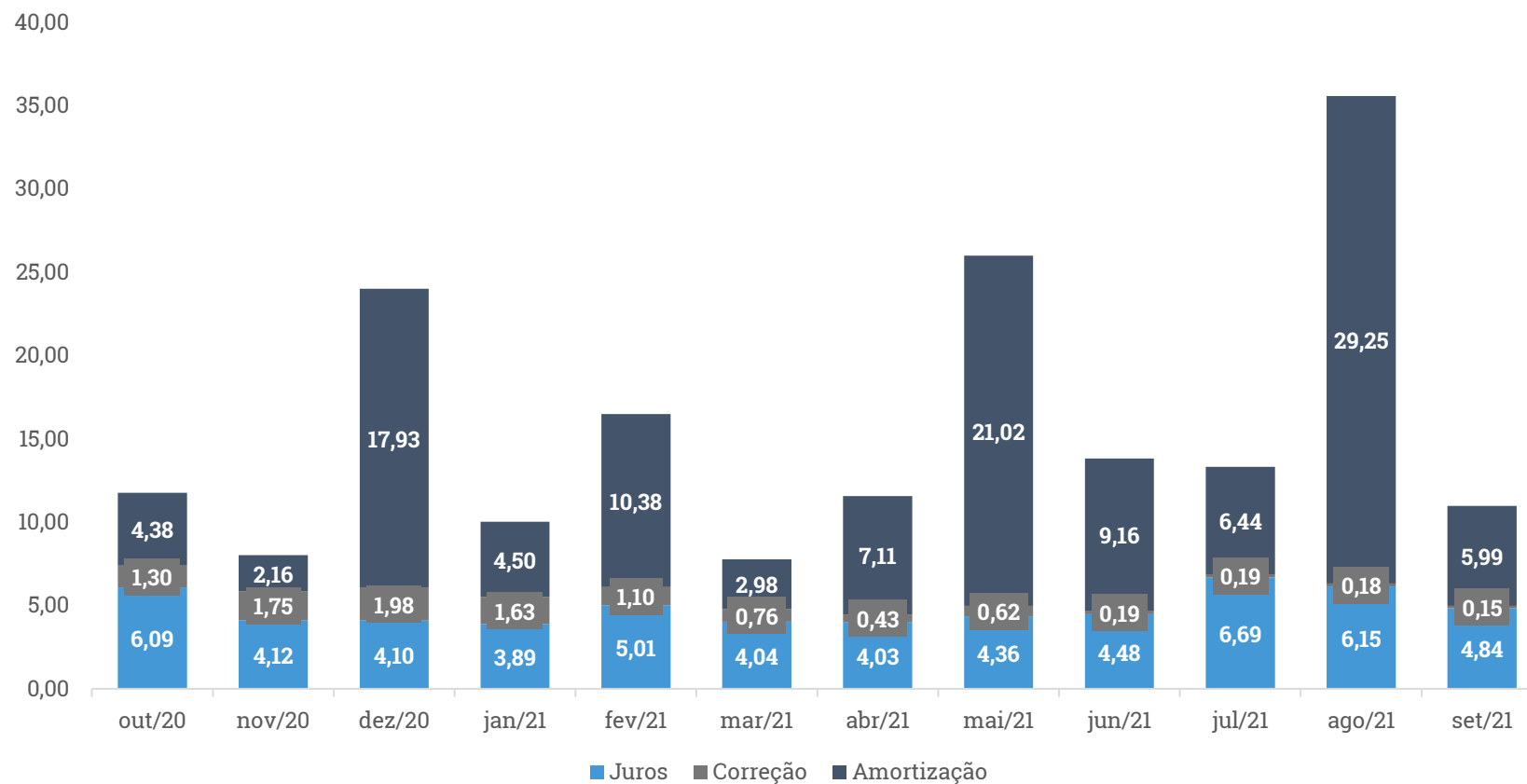
Gráfico: Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



Fluxo de Caixa Projetado

Expectativa de Recebimento – 12 meses

Fluxo Esperado dos CRIs



Status das Operações

Total de CRIs 65

Normal 58

Em Alerta 1

Estressada 6

CRIs em Provisão 6

Marcação

MtM (R\$ MM) 1.159,04

Curva (R\$MM) 1.170,78

PDD (R\$ MM) 30,0

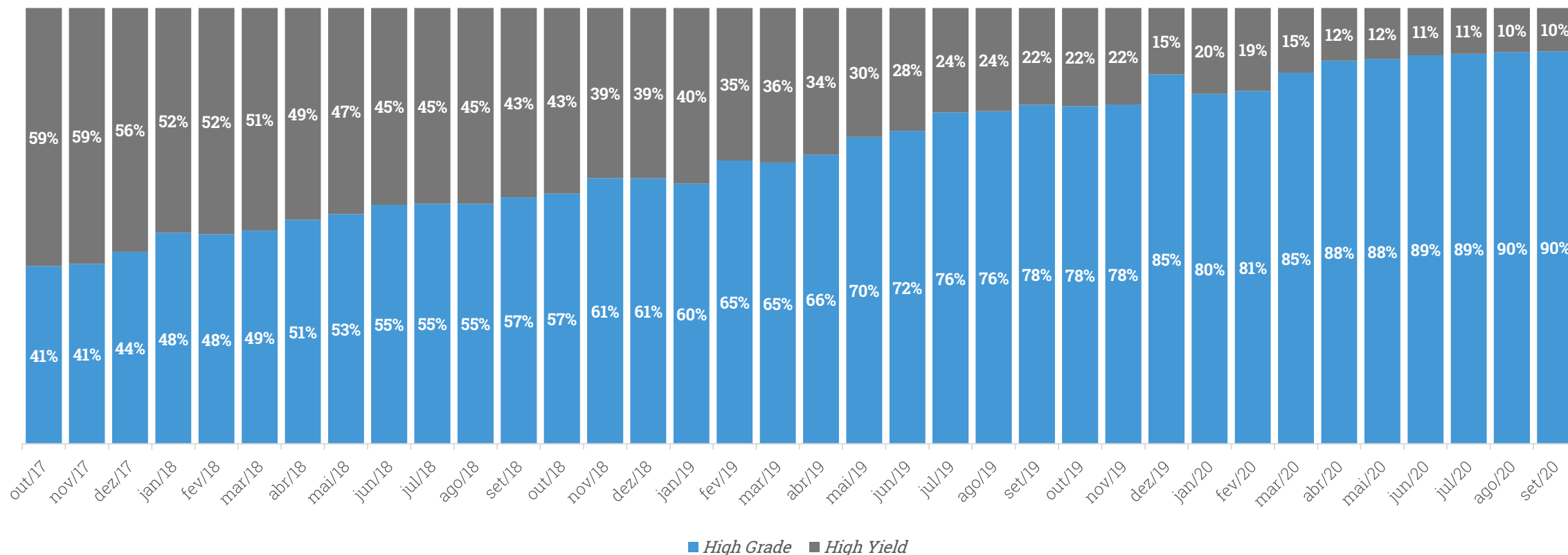
Recebimentos no Trimestre

Juros + Corr. Monetária (R\$ MM) 11,85

Flight to Quality

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

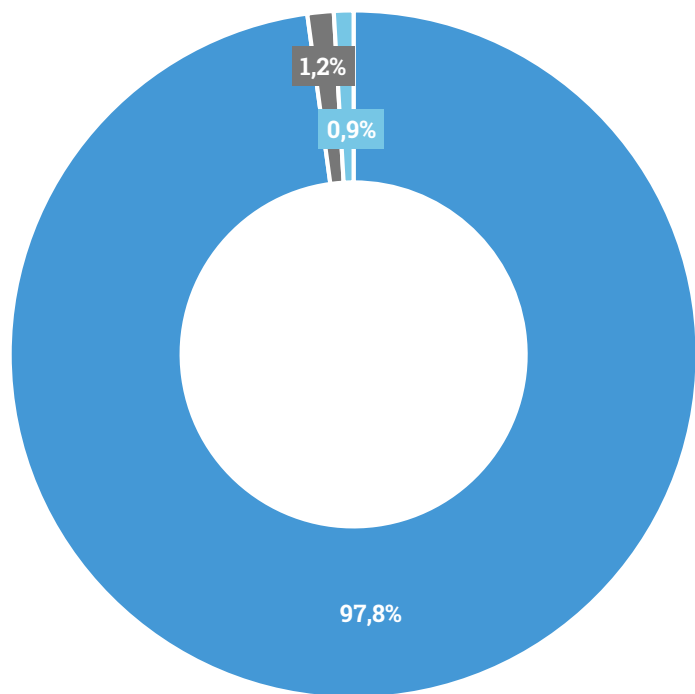
No trimestre avançamos com sucesso na direção em ter a alocação de CRIs totalmente em papéis *High Grade*, mas ainda assim alocando em uma atrativa taxa média de 262 bps de *spread* de crédito, demonstrando o resultado de originação de novas operações mesmo em cenário desafiador das emissões de Renda Fixa.



Breakdown Carteira – Parte 1

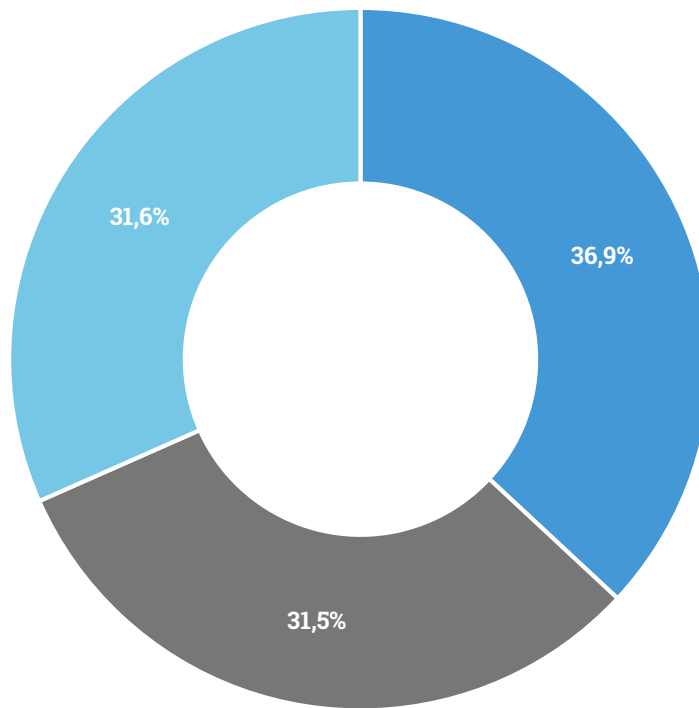
Status da Operação

■ Normal ■ Estressada ■ Em Alerta



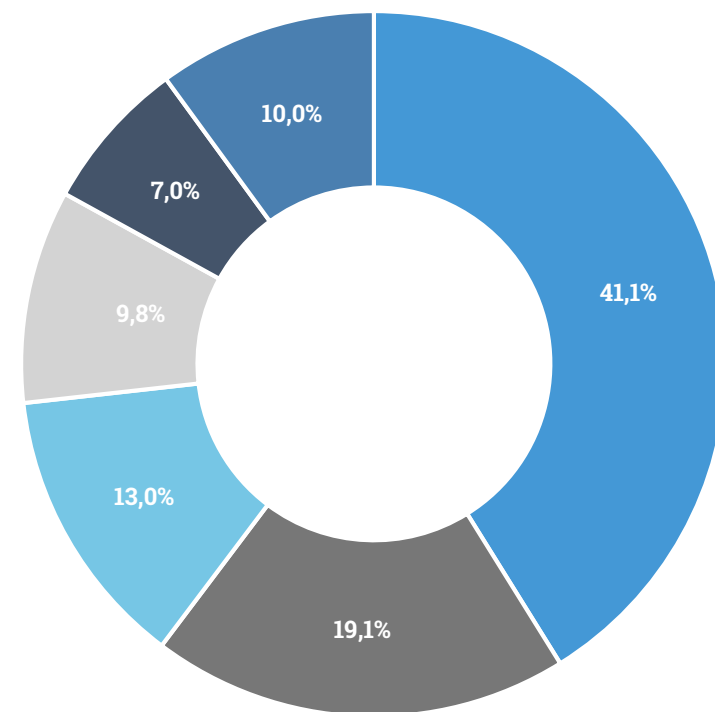
Setor do Devedor

■ Comercial ■ Residencial ■ Crédito Corporativo



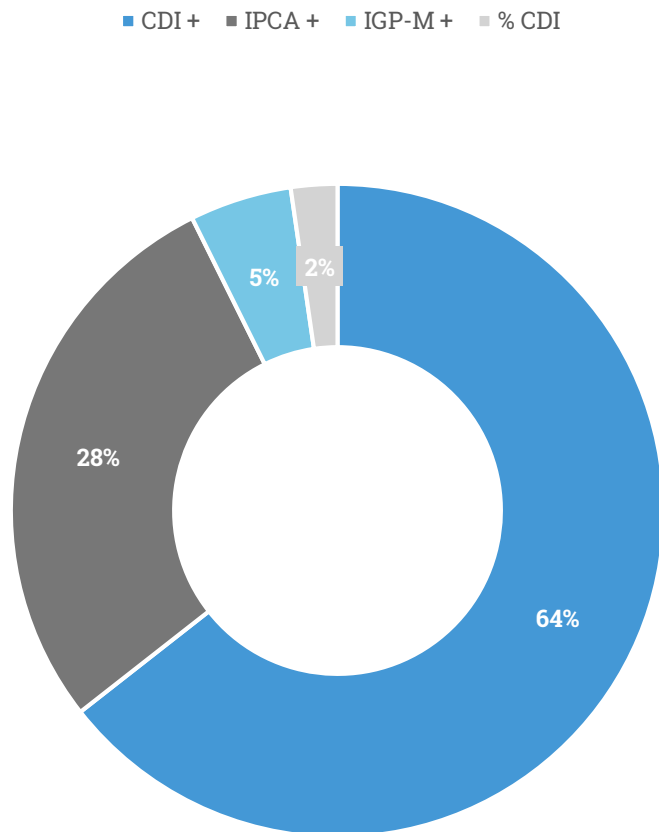
Setor do Devedor Detalhado

■ Residential Real Estate ■ Malls
■ Food Retail ■ Healthcare
■ Retail ■ Others

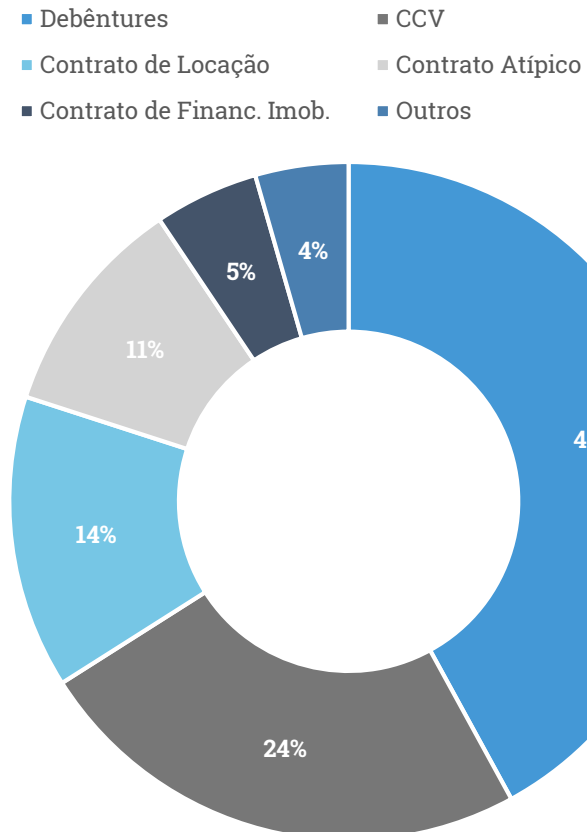


Breakdown Carteira – Parte 2

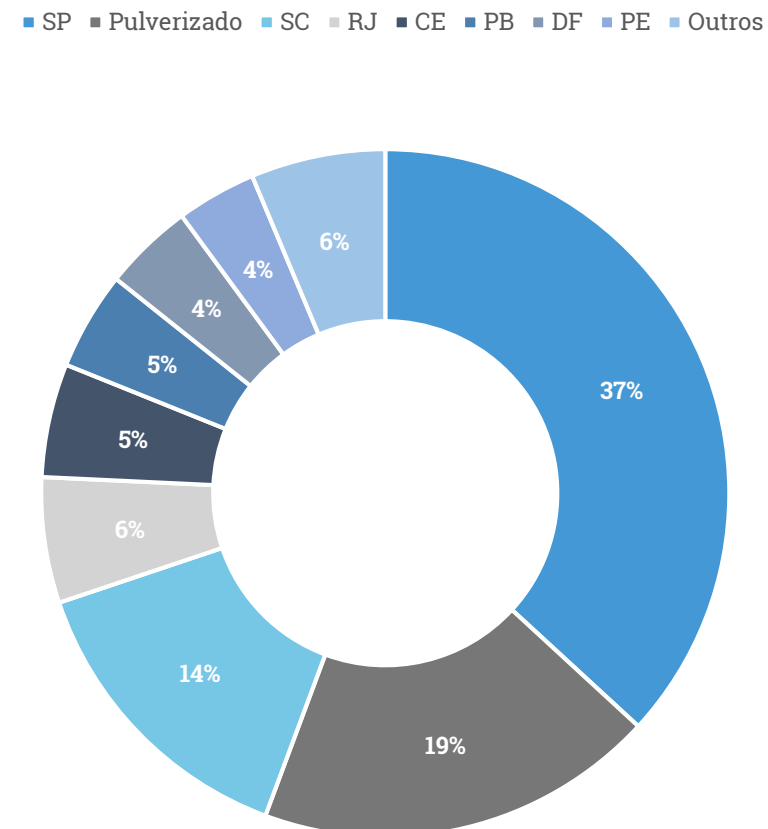
Indexador



Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento ¹	Duration (anos) ¹	Status	% PL do Fundo
Almeida Júnior	123,92	3	17/jan/30	4,5	Normal	6,75%
Helbor	116,74	4	25/mai/35	6,2	Normal	6,36%
GPA	90,86	3	10/ago/35	7,1	Normal	4,95%
Prevent Senior	63,37	1	20/mar/35	6,7	Normal	3,45%
Iguatemi	60,09	2	23/set/36	6,8	Normal	3,27%
Oba Hortifruti	59,27	1	03/mai/32	5,5	Normal	3,23%
AlphaGran	57,65	1	18/mar/27	3,5	Normal	3,14%
HM Engenharia	57,06	2	15/dez/23	1,6	Normal	3,11%
Magazine Luiza	53,45	1	12/set/30	4,6	Normal	2,91%
Rede D'Or	49,99	1	02/jul/31	4,8	Normal	2,72%
TOTAL	732,41	19				39,89%

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4	136	62.956	63,37	6,66	5,47%	fev/20	20/mar/35	IPCA +	4,82%	Mensal	Normal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1	174	80.033	59,87	2,48	5,17%	dez/19	27/dez/24	CDI +	1,50%	Mensal	Normal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1	303	60.000	59,27	5,51	5,11%	jun/20	03/mai/32	CDI +	2,10%	Mensal	Normal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4	135	57.568.906	57,65	3,53	4,97%	mar/20	18/mar/27	CDI +	2,50%	Mensal	Normal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4	57	52.503	53,45	4,63	4,61%	dez/19	12/set/30	IPCA +	4,35%	Mensal	Normal
19H0235501	True Sec.	Rede D'Or	1	214	50.801	49,99	4,79	4,31%	mar/20	02/jul/31	IPCA +	3,88%	Mensal	Normal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1	248	47.250	45,94	4,48	3,96%	jan/20	17/jan/30	CDI +	1,50%	Mensal	Normal
19G0835181	True Sec.	BRZ	1	186	45.737	45,91	1,33	3,96%	mar/20	15/ago/22	CDI +	1,20%	Semestral	Normal
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4	63	45.471	43,52	5,64	3,75%	dez/19	18/dez/34	CDI +	1,75%	Mensal	Normal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1	163	40.431	40,48	6,20	3,49%	out/19	21/set/34	CDI +	1,30%	Mensal	Normal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1	180	41.445	40,45	2,65	3,49%	jan/20	23/dez/25	CDI +	3,50%	Mensal	Normal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1	246	41.250	39,49	4,47	3,41%	dez/19	19/dez/29	CDI +	1,25%	Mensal	Normal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1	247	40.000	38,49	4,47	3,32%	dez/19	19/dez/29	CDI +	1,25%	Mensal	Normal
20F0784287	RB Capital Sec.	FS Bioenergia	1	280	36.391	35,15	1,51	3,03%	set/20	24/fev/23	CDI +	3,00%	Trimestral	Normal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1	190	32.500	33,52	1,11	2,89%	mar/20	26/mai/22	IPCA +	4,97%	Mensal	Normal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1	153	32.000	32,04	2,54	2,76%	jul/19	23/jun/25	CDI +	3,00%	Mensal	Normal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1	85	28.044	28,22	7,05	2,43%	ago/20	10/ago/35	IPCA +	5,00%	Mensal	Normal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1	212	28.000	27,17	5,18	2,34%	mar/20	16/fev/32	IPCA +	4,70%	Mensal	Normal
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4	149	25.330	25,77	1,56	2,22%	jul/20	30/mai/22	CDI +	5,20%	Mensal	Normal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1	148	27.250	25,54	6,05	2,20%	abr/20	26/jul/34	IPCA +	6,00%	Mensal	Normal
19J0713628	True Sec.	Even	1	191	29.826	24,96	2,79	2,15%	abr/20	23/out/24	CDI +	1,50%	Mensal	Normal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1	235	23.500	23,54	1,58	2,03%	dez/19	15/dez/23	CDI +	2,50%	Mensal	Normal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1	146	40.000	23,13	1,42	2,00%	jul/19	27/jun/23	CDI +	2,15%	Trimestral	Normal
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4	100	20.231	20,24	2,51	1,75%	jul/20	27/jun/23	CDI +	2,50%	Mensal	Normal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1	164	19.641	19,61	6,80	1,69%	mar/20	23/set/36	CDI +	1,40%	Mensal	Normal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1	82	19.243	19,12	6,86	1,65%	set/20	10/jun/35	IPCA +	5,75%	Mensal	Normal
19G0269138	True Sec.	Direcional	1	193	17.361	17,27	3,23	1,49%	ago/19	04/jul/25	% CDI	104,00%	Semestral	Normal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1	237	18.104	16,86	3,91	1,45%	dez/19	07/nov/28	IGP-M +	4,00%	Mensal	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1	309	15.800	15,80	2,20	1,36%	ago/20	29/ago/23	CDI +	4,00%	Mensal	Normal
19E0967405	Isec Sec.	Helbor - Multirenda	4	33	32.531	13,50	6,21	1,16%	jun/19	25/mai/35	IPCA +	6,50%	Mensal	Normal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	1	13.000	13,04	0,95	1,12%	set/19	27/set/23	CDI +	4,00%	Mensal	Normal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1	31	14.000	11,84	3,55	1,02%	set/20	15/fev/29	CDI +	1,70%	Mensal	Normal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2	1	110	10,69	1,11	0,92%	fev/13	07/fev/23	IGP-M +	9,50%	Mensal	Em alerta
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1	216	10.000	10,05	7,72	0,87%	out/19	21/jun/34	CDI +	1,09%	Mensal	Normal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1	95	22.531	9,06	0,41	0,78%	mai/19	16/jul/21	% CDI	140,00%	Trimestral	Normal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1	20	29	8,80	-	0,76%	-	-	IPCA +	12,00%	Mensal	Estressada
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1	280	8.898	8,71	2,29	0,75%	dez/19	20/nov/25	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1	66	6.693	5,65	3,47	0,49%	mai/19	28/dez/28	CDI +	1,35%	Mensal	Normal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1	9	27	5,06	0,85	0,44%	mai/17	28/mai/22	IGP-M +	12,04%	Mensal	Normal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	2	5.000	5,02	1,05	0,43%	mai/20	27/set/24	CDI +	4,50%	Mensal	Normal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1	27	665	4,64	3,33	0,40%	mar/20	17/abr/28	CDI +	2,00%	Mensal	Normal
19G0290869	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	242	4.210	4,47	2,63	0,39%	mai/20	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	243	3.843	3,90	2,58	0,34%	set/20	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	240	2.900	3,14	2,45	0,27%	jul/19	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3	3	45	2,46	-	0,21%	fev/14	31/dez/50	CDI +	3,00%	Bullet	Estressada
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	241	2.005	2,17	2,47	0,19%	dez/19	20/set/26	IGP-M +	12,00%	Mensal	Normal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5	29	31	1,73	0,55	0,15%	jun/12	25/out/21	IPCA +	10,00%	Mensal	Normal
17J0040025	True Sec.	Direcional	1	107	1.969	1,33	0,27	0,12%	mai/19	09/abr/21	CDI +	0,80%	Semestral	Normal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1	16	7	1,25	-	0,11%	-	-	CDI +	5,00%	Mensal	Estressada
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2	269	10	1,00	-	0,09%	-	-	IGP-M +	16,00%	Mensal	Estressada
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2	188	17	0,80	-	0,07%	-	-	IGP-M +	11,00%	Mensal	Estressada
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4	30	11	0,66	0,33	0,06%	set/16	11/out/21	IGP-M +	11,50%	Mensal	Normal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1	98	2	0,64	2,72	0,05%	mar/17	06/mar/26	IPCA +	6,71%	Mensal	Normal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5	14	10	0,45	0,60	0,04%	fev/12	28/dez/21	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5	13	10	0,44	0,68	0,04%	fev/12	28/fev/22	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1	185	397	0,41	3,65	0,04%	mai/19	15/jun/28	IGP-M +	5,96%	Mensal	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 3

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5	17	10	0,38	0,58	0,03%	fev/12	28/dez/21	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5	16	10	0,34	0,60	0,03%	fev/12	28/jan/22	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1	21	39	0,34	0,15	0,03%	mar/13	15/mai/21	IGP-M +	10,30%	Mensal	Normal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,30	2,53	0,03%	mar/17	01/jun/23	% CDI	107,00%	Mensal	Normal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5	21	9	0,25	0,41	0,02%	nov/12	20/ago/21	IGP-M +	9,50%	Mensal	Normal
12C0034755	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1	98	323	0,24	0,47	0,02%	nov/19	19/mar/21	IPCA +	5,10%	Anual	Normal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5	18	10	0,24	0,67	0,02%	fev/12	28/fev/22	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5	15	10	0,17	0,51	0,01%	fev/12	28/out/21	IPCA +	11,00%	Mensal	Normal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1	4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,00%	Mensal	Estressada

Book de Ativos Imobiliários

(SPEs Permutas Financeiras + Ativos Reais)

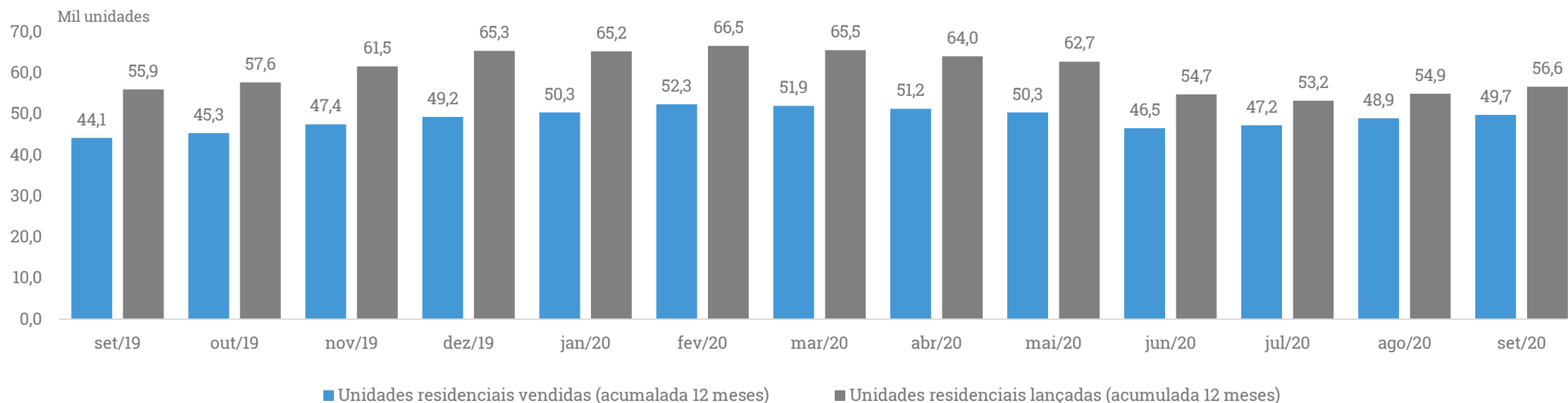


Mercado Imobiliário Residencial

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 setembro de 2020 mostram um crescimento das vendas de **19,2%** (YoY), de 4.317 para 5.147 unidades. Considerando o acumulado de 12 meses (outubro de 2019 a setembro de 2020), houve crescimento de **12,7%** em relação ao período anterior (outubro de 2018 a setembro de 2019) (44.106 x 49.715 unidades).¹

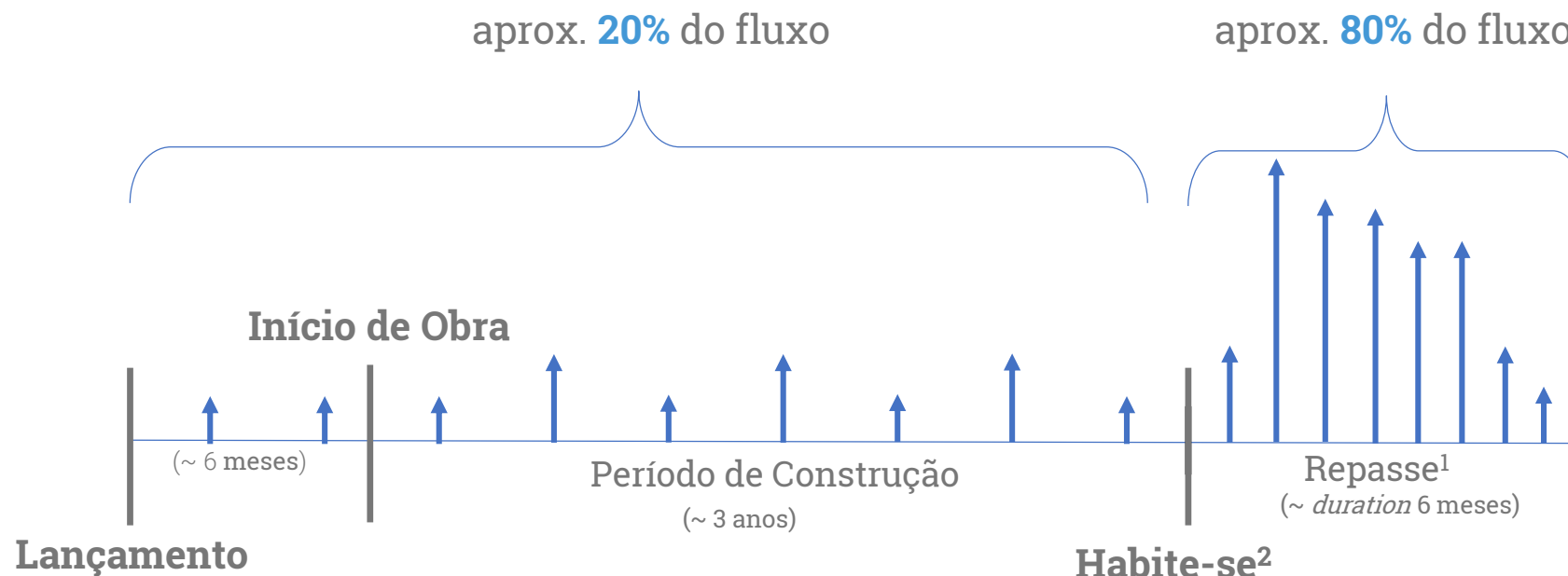
O crescimento das unidades lançadas na capital paulista seguiu com a recuperação iniciada no final do 2T20. Foram lançadas 6.238 unidades residenciais em setembro de 2020, volume **40,4%** acima de setembro de 2019. Tomando como base o acumulado de 12 meses, as unidades lançadas foram da ordem de 56.646 frente a 55.927 do mesmo período anterior, representando um aumento de **1,3%**.² Assim, na visão da gestora, o mercado imobiliário de São Paulo segue em franca recuperação, com a retomada de lançamentos e, principalmente, dos números de vendas.



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 (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 dois novos investimentos em permutas financeiras no montante total de **R\$ 25,40 milhões**. Os projetos ficam localizados em São Paulo, nas regiões da Freguesia do Ó e da Vila Madalena, bairros tradicionais da cidade. Os investimentos foram de **R\$ 7,1 milhões** e **R\$ 18,3 milhões**, respectivamente. As SPEs detidas pelo Fundo distribuíram R\$ 0,009 por cota a título de dividendos, referente ao 3º 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
Fluxo Proj. (Esperado)	-	55.972,55	95.600,04	115.459,50	151.572,58	0,31	182.487.980

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Realizado	(115.958,23)	20.490,49	19.859,46	128.653,14	0,56
Fluxo Proj. (esperado)	-	55.972,55	95.600,04	151.572,58	0,31
Fluxo Proj. (Esperado)	(115.958,23)	76.463,04	115.459,50	191.922,53	0,87

Inflação projetada para o período remanescente

1,77% a.a. Fonte Focus 28-ago-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\$ 1,4mm

Vila Prudente 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/17
Início da Obra: Jun/18
Entrega da Obra: Jul/20
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 96,8%
Part. do FII no VGV (%): 21%
Investimento do FII:
R\$ 6,0mm

Vila Mariana 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Dez/18
Entrega da Obra: Jan/21
Obras (%): 87,3%
Vendas (%): 100,0%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 7,3mm

Jardins 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Jan/19
Entrega da Obra: Abr/21
Obras (%): 49,2%
Vendas (%): 36,4%
Part. do FII no VGV (%): 25%
Investimento do FII:
R\$ 4,6mm

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Cambuí 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/16
Início da Obra: Nov/17
Entrega da Obra: Dez/20
Obras (%): 86,6%
Vendas (%): 73,3%
Part. FII no VGV (%): 13%
Investimento do FII:
R\$ 1,8mm

Paraíso 1



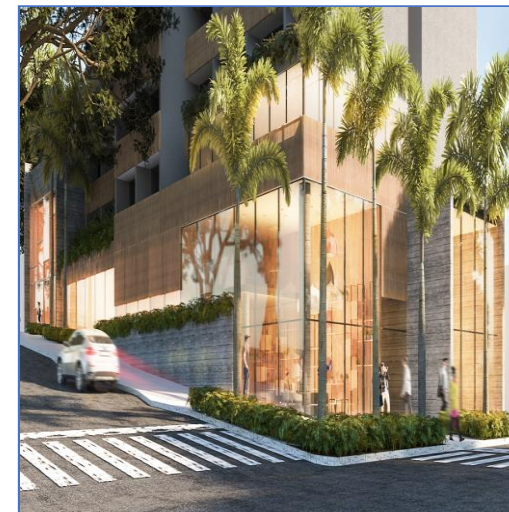
Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Dez/17
Início da Obra: Fev/19
Entrega da Obra: Nov/20
Obras (%): 84,9%
Vendas (%): 90,3%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 5,4mm

Campos do Jordão 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/20
Início da Obra: Out/21
Entrega da Obra: Set/26
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. do FII no VGV (%): 20%
Investimento do FII:
R\$ 5,1mm

Perdizes 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Ago/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Mar/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 51,4%
Part. do FII no VGV (%): 13%
Investimento do FII:
R\$ 13,1mm

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 (%): 48,7%
Part. FII no VGV (%): 10%
Investimento do FII:
R\$ 15,0mm

Perdizes 2



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/20
Início da Obra: Jul/21
Entrega da Obra: Jul/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 10%
Investimento do FII:
R\$ 11,1mm

Freguesia do Ó 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jul/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Mai/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 44,1%
Part. FII no VGV (%): 11%
Investimento do FII:
R\$ 7,1mm

Vila Madalena 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Set/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 20%
Investimento do FII:
R\$ 18,3mm

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

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: 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\$ 18,0mm

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

Informações dos Projetos

Obras e Vendas

Vila Bastos 1



Objeto dação em pagamento
CRI Torp

Valor Contábil: R\$ 1,2mm

Status: Concluída

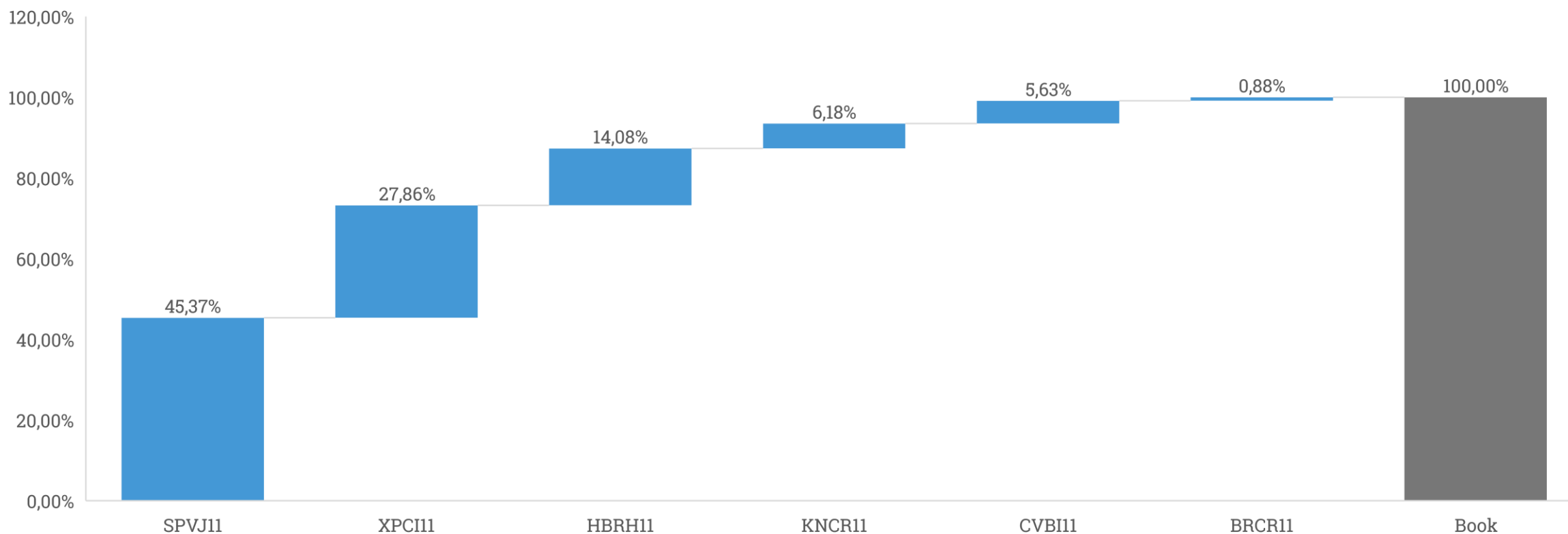
Book de FII



Exposição

Volume (R\$)

Durante o segundo 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.

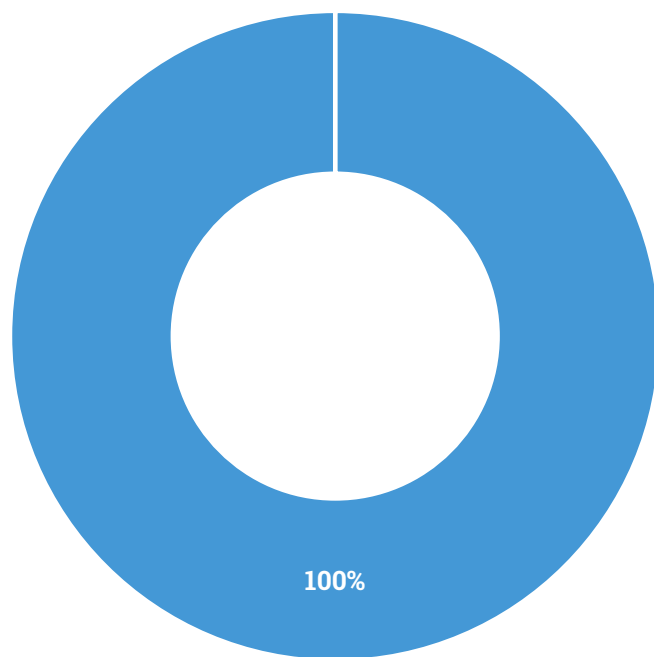


Breakdown do Book

Segmento de Atuação e Tipo de Estratégia

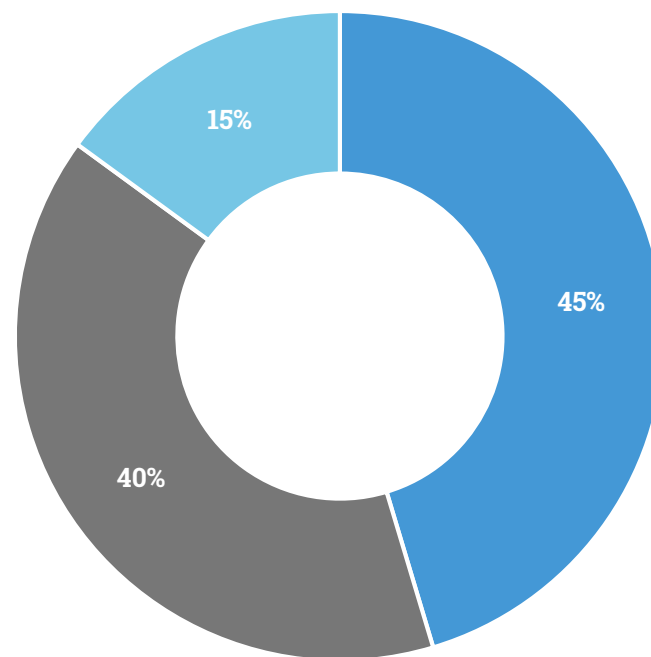
Segmento de Atuação

■ Edifícios/Lajes Corporativas



Tipo de Estratégia

■ Híbrido ■ Recebíveis ■ Lajes Comerciais



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. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

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

