



Objetivo do Fundo:

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

Informações Gerais:

Início do Fundo:

13/04/2012

CNPJ:

97.521.225/0001-25

Código B3:

MXRF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.834.274.377*

Quantidade de Cotas:

182.487.980

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,05*

ISIN:

BRMXRFCTF008

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de Administração:

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

Número de cotistas:

313.725 cotistas

Tributação:

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

Comentário do Gestor

Com as alocações em ativos-alvo realizadas durante o mês de dezembro o Fundo encerrou o ano com cerca de 96% dos recursos alocados em ativos-alvo. O percentual atualmente em caixa (4% do PL) faz parte da dinâmica de gestão de caixa do Fundo. Mesmo que no curto prazo, os recursos da última captação em caixa tenham gerado ineficiências, as novas alocações como um todo estão aumentando a rentabilidade média do portfólio ao mesmo tempo que melhora a qualidade creditícia da carteira, de forma que a equipe de gestão está confortável no bom desempenho que o Fundo produzirá nos próximos meses, com melhor contribuição de resultados recorrentes dos books de CRIs e Permutas Financeiras.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a mais de 313 mil cotistas (+3% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No book de CRIs tivemos como destaque as compras de 7 papéis, entre operações de mercado primário e secundário, no montante de R\$ 268,94 milhões e alienações no montante de R\$ 42,33 milhões. Com as novas alocações o Fundo encerrou o ano com 340bps de spread de crédito no book de CRIs, aumento de 86bps frente ao encerramento do último semestre. No book de FIIs, a gestão não realizou operações relevantes. No book de permutas financeiras o Fundo investiu R\$ 45,96 milhões em três novos projetos localizados na cidade de São Paulo, vale ressaltar que a rentabilidade típica de tais investimentos são da ordem de INCC + 13% a.a., constituindo investimentos muito atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação como será visto na respectiva seção.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmio implícitos nas taxas dos papéis, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário. Mais adiante, na respectiva seção (página 6), será abordado e ilustrado exemplos reais que ficam mais claros esses movimentos que é gerador importante de resultado para o Fundo. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo gerar retornos recorrentes e não pontuais, dada a estratégia da equipe de gestão.

O Fundo tem como objetivo de alocação, 80% do PL em CRIs com bons nomes de crédito, com carregos atraentes e alto potencial de ganho de capital recorrente conforme explicado acima e, até 20% do PL em "Permutas Financeiras", que possuem boa rentabilidade, com retornos da ordem de INCC + 13% a.a. É possível notar que atualmente o percentual em permuta ainda está bem abaixo dos 20% (mas vem aumentando em ritmo acelerado nos últimos meses) e a gestão pretende aumentar significativamente essa alocação para chegar nos 20% do PL e, por consequência, melhorar o retorno global do Fundo. Os percentuais supracitados de 80% e 20% alocados nos books de CRIs e de Permutas Financeiras, respectivamente, podem sofrer alterações ao surgirem oportunidades pontuais de ganho de capital no book de FoF Imobiliário que não é "coração" do Fundo e, sim, um book meramente tático.

Os rendimentos auferidos segundo regime de caixa foram de R\$ 0,070 por cota, totalizando R\$ 12,61 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 1,65 milhão de dividendos, no book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 11,80 milhões. No book de FII o resultado foi de R\$ 450 mil.

Maiores detalhes serão vistos nas respectivas seções (Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Permutas Financeiras, respectivamente).

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,07 (sete centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 15/01/2021 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 30/12/2020.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,05) representa aproximadamente 443,66% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 521,95% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,49) o resultado equivale a 425,11% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 500,13% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 100,0% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Fluxo Financeiro	dez/20	2020	12 meses
Receitas¹	14.118.883	123.058.640	123.058.640
Lucros Imobiliários	1.650.000	12.987.516	12.987.516
Receitas FII	449.925	12.592.385	12.592.385
Receitas CRI	11.804.965	95.682.409	95.682.410
Receita LCI e Renda Fixa	213.993	1.824.941	1.824.941
Despesas²	-1.510.499	-15.356.540	-15.356.540
Despesas Operacionais	-1.764.193	-15.984.943	-15.984.943
Reserva de Contingência	253.695	628.404	628.404
Resultado	12.608.384	107.856.733	107.856.733
Rendimento distribuído	12.774.159	107.820.535	107.820.535
Distribuição média por cota	0,070	0,072	0,072

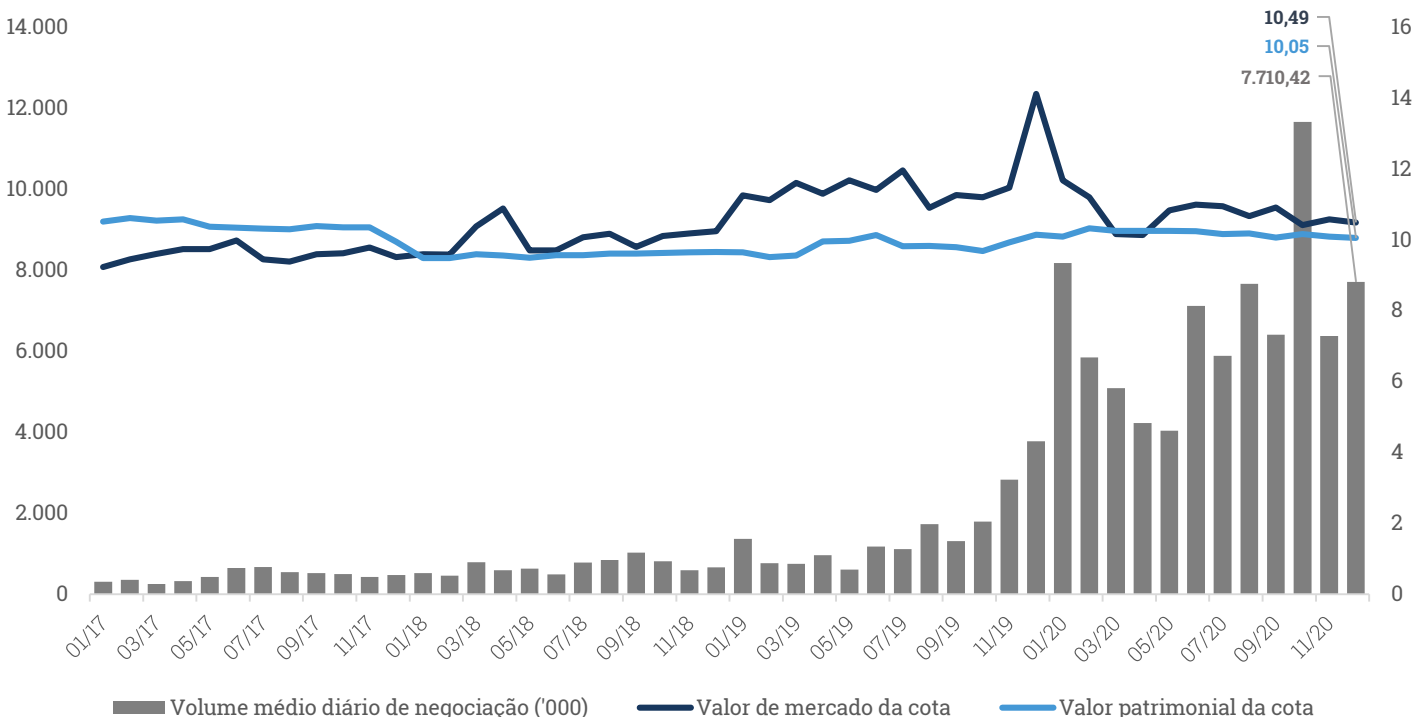
(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos 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.

*Patrimônio Líquido (PL) informado ainda não é o definitivo, será sujeito ainda a auditoria e novos laudos, típicos de fechamento de exercício.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Fonte: B3

Liquidez

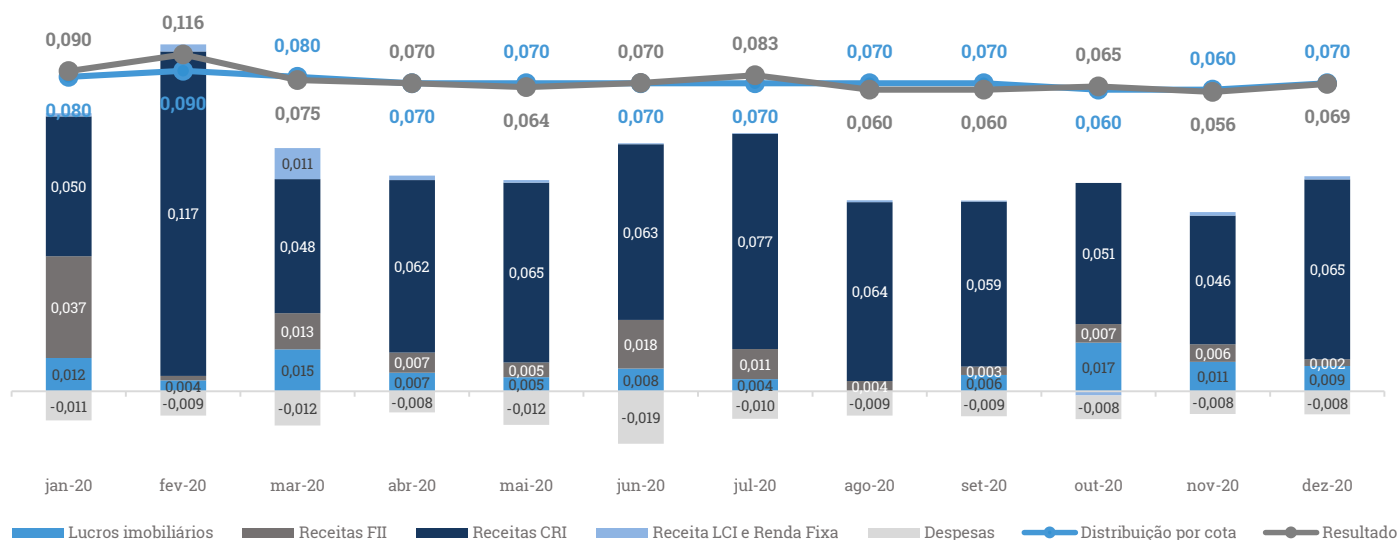
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 304.768 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 154,21 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 7,71 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,49 por cota.

Maxi Renda FII	dez/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	154.208.309	1.668.781.895	1.668.781.895
Número de Negócios	304.768	2.683.413	2.683.413
Giro (% do total de cotas)	8,17%	84,79%	84,79%
Valor de Mercado	R\$ 1.914.298.910		
Quantidade de cotas	182.487.980		

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses³

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

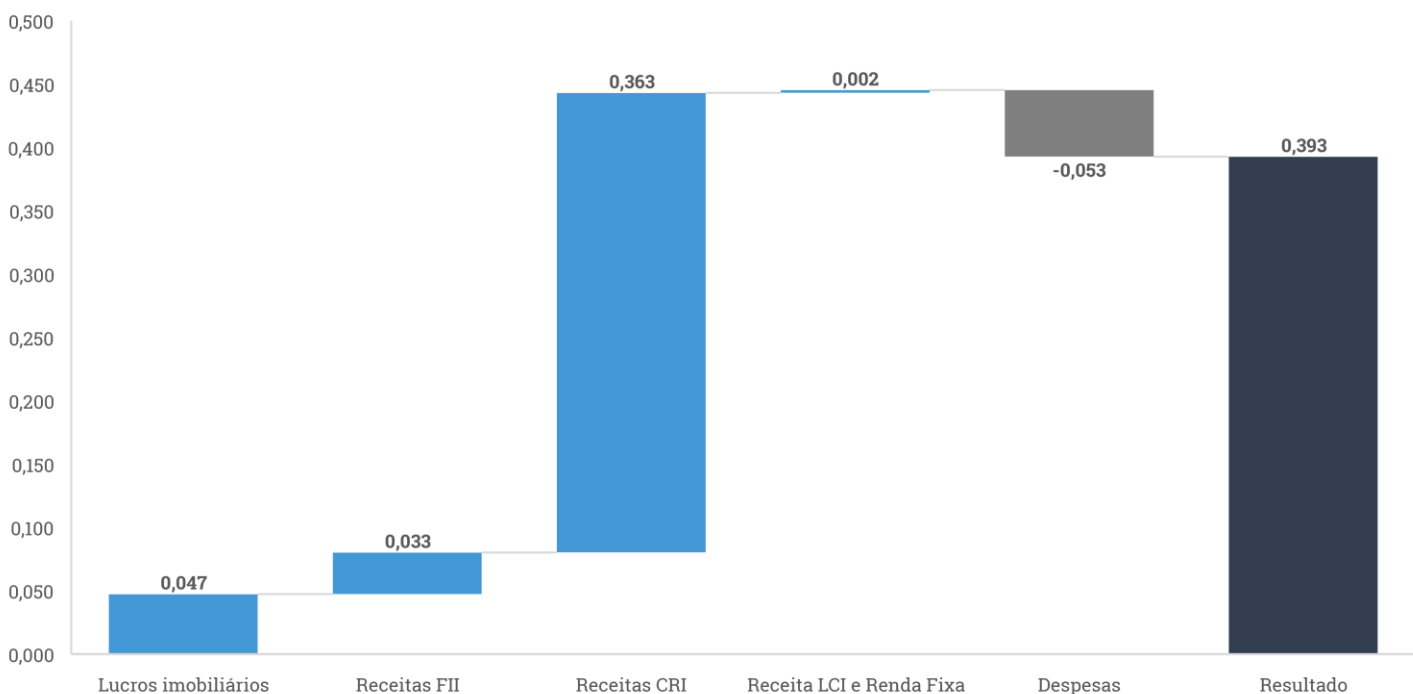


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

O gráfico abaixo demonstra a quebra do resultado acumulado do Maxi Renda nos últimos 6 meses por tipo de estratégia. É importante destacar que as permutas financeiras – representadas por Lucros Imobiliários – possuem fluxo de caixa específico, em que as receitas ocorrem com mais intensidade nas datas próximas ao habite-se, diferentemente do *book* de CRIs e de FIIs. Maiores detalhes acerca do fluxo de recebimento de permutas financeiras podem ser obtidos na respectiva seção abaixo do relatório.



Rentabilidade

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

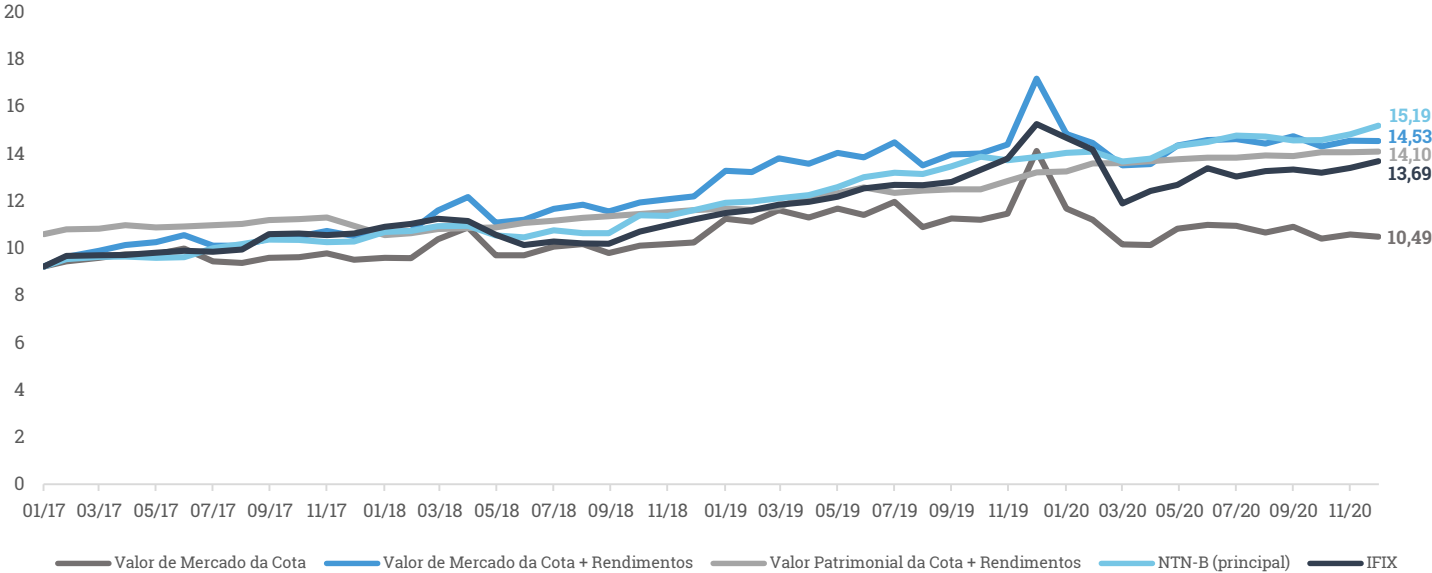
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 4 anos. É feita também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

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

Maxi Renda FII	dez/20 ⁴	2020 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	1.914.298.910	1.518.613.186	1.518.613.186
Valor Patrimonial da Cota	10,05	10,18	10,18
Valor Mercado da Cota	10,49	10,76	10,76
Ganho de capital bruto	-0,85%	-25,71%	-25,71%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	-0,14%	-1,70%	-1,70%
Retorno Total Bruto	-0,28%	-19,19%	-19,19%
NTN-B (principal) ⁸	2,42%	9,51%	9,51%
IFIX	2,19%	-10,24%	-10,24%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-2,70%	-28,71%	-28,71%
Diferença vs IFIX	-2,48%	-8,95%	-8,95%

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez/20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)⁴, 30 de dezembro de 2019 e 30 de dezembro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2020. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

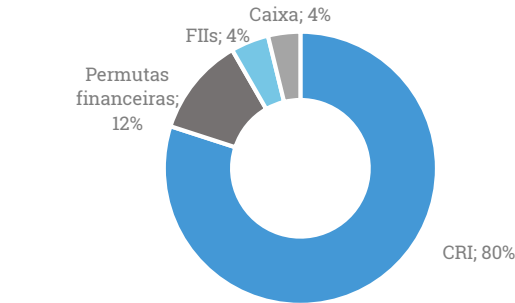
Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset Management



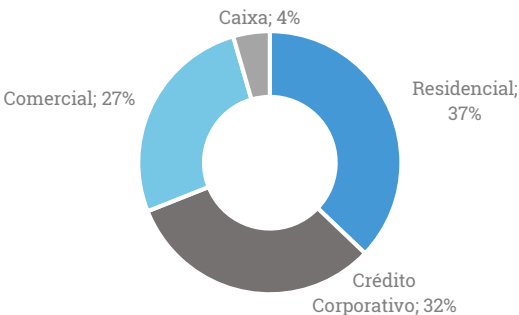
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente de assimetrias na precificação dos ativos imobiliários (SPE) que compõe a carteira do Fundo, foi incluído o "Valor Patrimonial da Cota + Rendimento" no comparativo de rentabilidade. (11) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

Portfólio

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



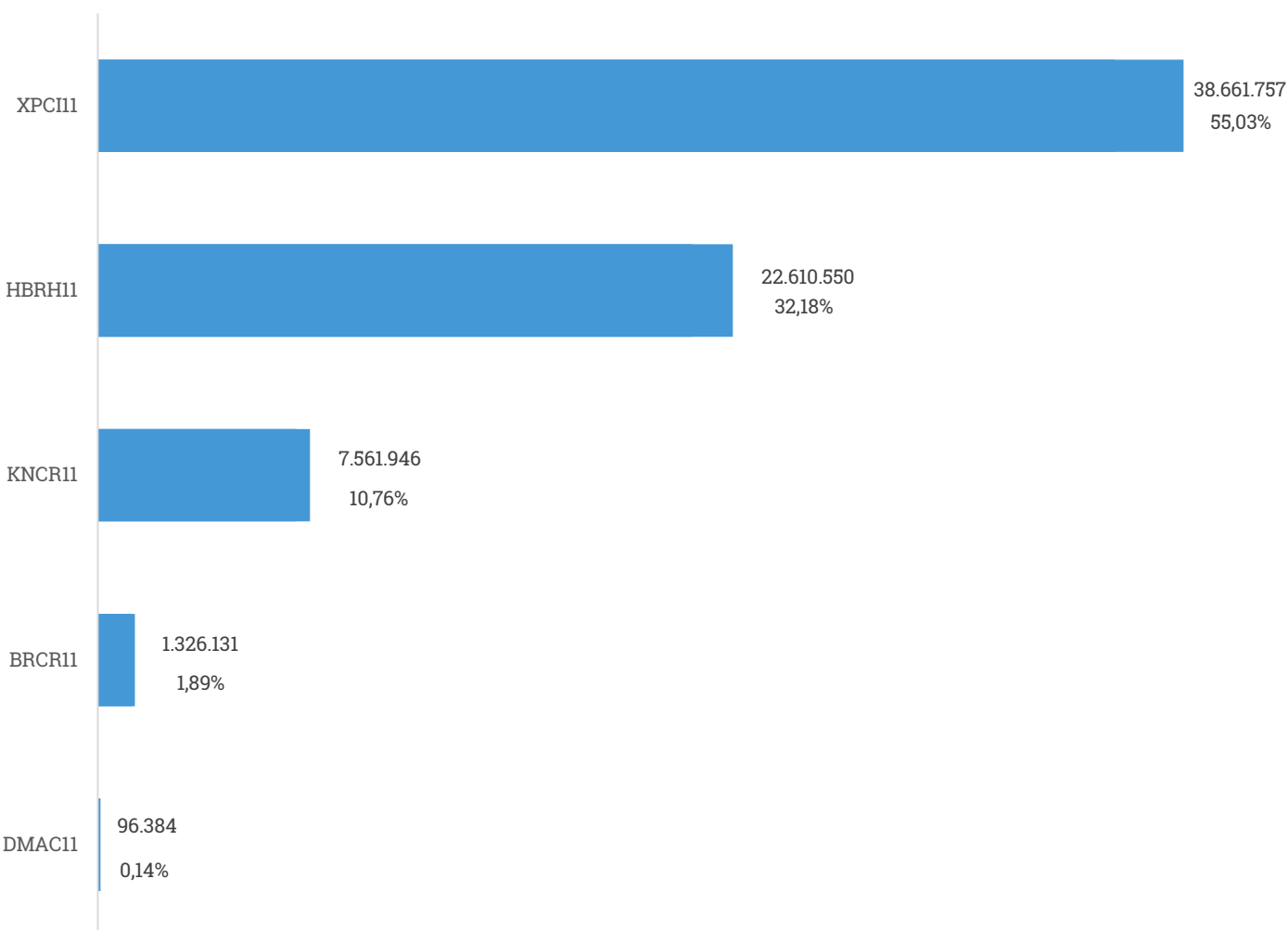
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Conforme citado no início do relatório, o time de gestão segue com uma postura mais seletiva no que tange a novos investimentos em FIIs. Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática. Durante o mês não houve operações relevantes nesse *book*.

No mês de dezembro o IFIX apresentou nova recuperação de 2,19% frente ao mês anterior, fechando o ano de 2020 com queda de 10,24%. O IBC-Br, um dos principais indicadores de atividade econômica do Brasil, apresentou alta mensal de 0,90%, 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, 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 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. No cenário externo dados mais recentes 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 muito próximo do seu nível recorde.

A carteira de FIIs encerrou o mês de dezembro com saldo de **R\$ 70,26 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



*Resultado passados não garantias de rentabilidades futuras

www.xpasset.com.br/maxirenda

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br Fonte: XP Asset Management

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Como já abordado acima no início do presente relatório e em anteriores, a equipe de gestão se aproveitou do cenário de alta volatilidade e abertura dos spreads vivenciados principalmente durante o início do segundo trimestre para amarrar mandatos em operações que começaram a ser desembolsadas com os recursos captados na 6ª Emissão do Fundo. No mês de dezembro, o Fundo adquiriu R\$ 268,94 milhões em 7 novas operações, sendo seis de mercado primário e uma de secundário. Em operações de mercado primário o Fundo adquiriu R\$ 75,00 milhões nos CRI GPA (20L0687041 e 20L0687133), R\$ 71,46 milhões no CRI Dasa Diagnósticos (20L0653519), R\$ 40,07 milhões no CRI Direcional Engenharia (20L0632150), R\$ 40,00 milhões no CRI Fibra Experts (20L0653261) e R\$ 1 milhão no CRI WAM Praias (19L0000002). No secundário o Fundo investiu R\$ 41,42 milhões no CRI BRF (18L1300313). Por fim, ainda durante o mês optamos por alienar integralmente a posição do CRI Rede D'Or (19H0235501) e parcialmente do CRI Magazine Luiza (19L0838850) em montante total de R\$ 42,33 milhões, de forma que o ganho de capital para o Fundo foi de aproximadamente R\$ 2,8 milhões.

Essas posições de Rede D'Or e Magazine Luiza ilustram muito bem uma tese que a equipe de gestão vem reforçando há alguns meses, de ter foco de grande parte do portfólio em posições que, ainda que tenham taxas nominais mais contidas, se investidas com spreads corretos em momentos de maior abertura de taxas, podem trazer retornos muito acima da taxa de investimento. A posição de Rede D'Or, por exemplo, foi montada em março em momento de mercado estressado, e a gestão ativa proporcionou venda total até dezembro com forte compressão e dada sua *duration* acima de 4,5 anos, gerando mais de 5% de ganho acima do carregamento de compra, o que gerou retorno anualizado acima de IPCA + 10%, ainda que em um ativo AAA e os recursos estão sendo realocados em taxas maiores.

Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos dessa crise em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estar preparados para agir antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 9 e 15 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de dezembro.

- (a) **CRI GPA (20L0687041 e 20L0687133) – R\$ 75,00 milhões:** os ativos são resultados de contratos de *sale leaseback* (SLB) firmados com o Grupo Sendas (GPA). As operações possuem taxas de IPCA+ 5,30% a.a. e IPCA+ 5,60% a.a. e prazos de 9 e 15 anos respectivamente, com LTV de 71% considerando as duas séries. Os CRIs contemplam ainda Alienação Fiduciária (AF) das lojas objetos dos contratos de SLB, fundos de reserva e de despesa e fiança. O GPA é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020;
- (b) **CRI Dasa Diagnósticos (20L0653519) - R\$ 71,46 milhões:** a operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Dasa Diagnósticos, maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da LATAM. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial e taxa de IPCA+ 5,23% a.a. com *duration* próxima de 7,7 anos e LTV de 75%;
- (c) **CRI Direcional Engenharia (20L0632150) – R\$ 40,07 milhões:** o CRI tem como lastro a carteira pró-soluto da Direcional Engenharia (rating brAA+ pela S&P). O CRI possui prazo de 7 anos, com uma curta *duration* de 1,5 ano, e taxa prefixada de 10% a.a. O ativo contém (i) fluxo adicional de 2x a inadimplência histórica, (ii) fundo de reserva 1x a inadimplência histórica, (iii) fundo de despesas, (iv) *servicere* (v) cobrança realizada diretamente pela Direcional Engenharia;
- (d) **CRI Fibra Experts (20L0653261) – R\$ 40,00 milhões:** o ativo tem como lastro uma dívida corporativa da Fibra Experts, empresa que atua com incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos nas principais cidades do Brasil, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza e pertence ao Grupo Vicunha, de mesmos controladores da CSN e Banco Fibra. O CRI foi emitido a taxa de IPCA+ 5,96% a.a. e possui AF dos imóveis (LTV de 67%) e *covenant* financeiro de endividamento/PL;
- (e) **CRI WAM Praias (19L0000002) – R\$ 1 milhão:** o ativo é resultado da securitização de recebíveis de contratos de compra e venda de frações imobiliárias de um Resort localizado em Caldas Novas-GO. Os recursos captados com o CRI serão utilizados pela devedora no desenvolvimento imobiliário do empreendimento. O papel conta ainda com atrativa taxa (IGP-M + 12% a.a.) e estrutura de garantias, monitoramento e *covenants* robustos, tais como Fiança Corporativa, Cessão Fiduciária (CF) dos recebíveis, Hipoteca do imóvel, Gerenciadora de Obras e alto ICSD. Nesse papel, a equipe de engenharia da gestora faz um acompanhamento muito próximo do desenvolvimento do projeto, inclusive presencialmente, ilustrando mais um caso do compromisso necessário da mescla entre análise creditícia e de engenharia nos papéis do Fundo;
- (f) **CRI BRF (18L1300313) – R\$ 41,42 milhões:** operação é baseada em contrato de SLB firmado com a BRF (rating 'AA+(bra)' pela S&P). O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias que trazem conforto ao time de gestão como AF do imóvel lastro do contrato de SLB e fiança bancária;
- (g) **Como fato subsequente, no mês de janeiro é esperada a liquidação de uma nova operação de R\$ 85 milhões, lastreada em 4 contratos atípicos de excelentes perfis de crédito, alienação fiduciária de um imóvel na cidade de São Paulo de excelente localização, e remuneração de IPCA + 5,50% a.a. e outra operação de R\$ 40 milhões e remuneração de IPCA + 7,00% a.a. baseada em exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, com fluxo altíssimo de recebíveis mensais, muito acima da PMT do CRI.**

Aqui a equipe de gestão passou a incluir dois quadros: um incluindo apenas o portfólio de CRIs e outro incluindo também as permutas financeiras, dada sua natureza de crédito imobiliário, considerando a TIR esperada ponderada dos projetos e reforçando que o Fundo contém uma parcela relevante indexada à inflação e com spreads muito altos, não devendo-se se ater apenas na carteira de CRIs.

Taxa Média por indexador e *Spread* de Crédito (*Book* de CRIs)

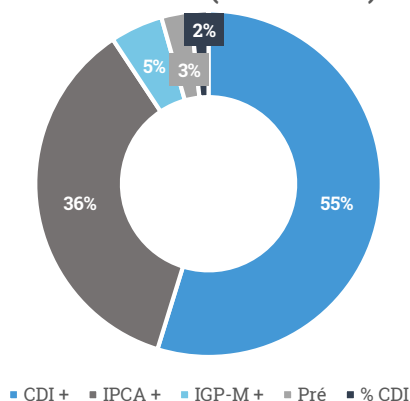
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do <i>Book</i>
CDI+	2,67%	55%
IPCA+	5,56%	36%
IGP-M+	10,32%	5%
Pré	10,00%	3%
% CDI	117,91%	2%
Total		100%
Spread de Crédito (<i>Book</i> de CRIs)	340 bps	

Taxa Média por indexador e *Spread* de Crédito (*Book* de CRIs + Permutas)

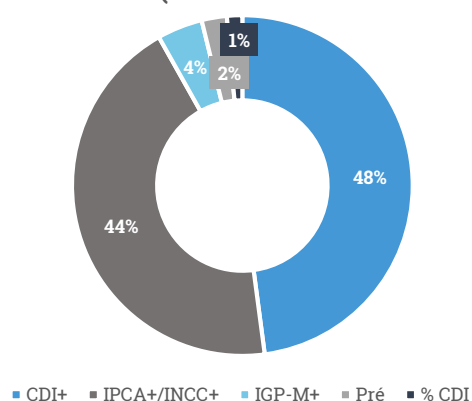
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do <i>Book</i>
CDI+	2,67%	48%
IPCA+ / INCC +	7,86%	44%
IGP-M+	10,32%	4%
Pré	10,00%	2%
% CDI	117,91%	1%
Total		100%
Spread de Crédito (<i>Book</i> de CRIs + Permutas)	446 bps	

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

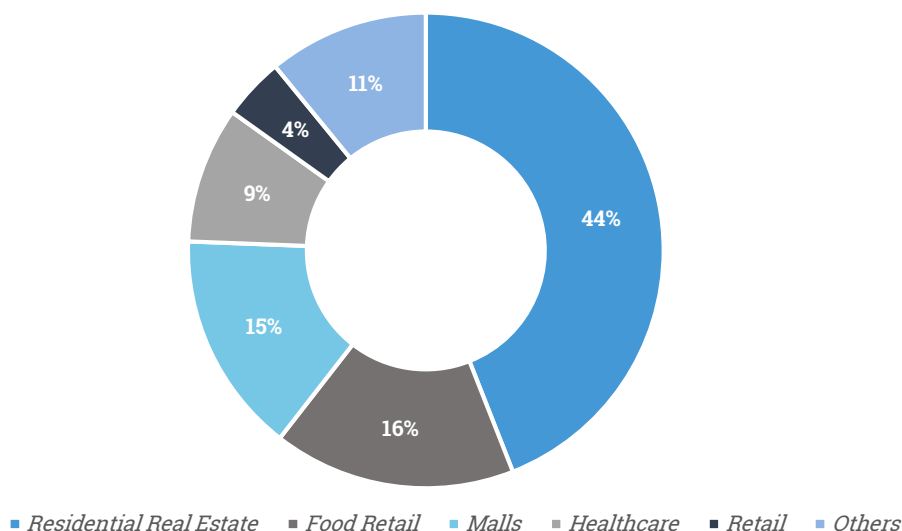
Indexadores (% dos CRIs)



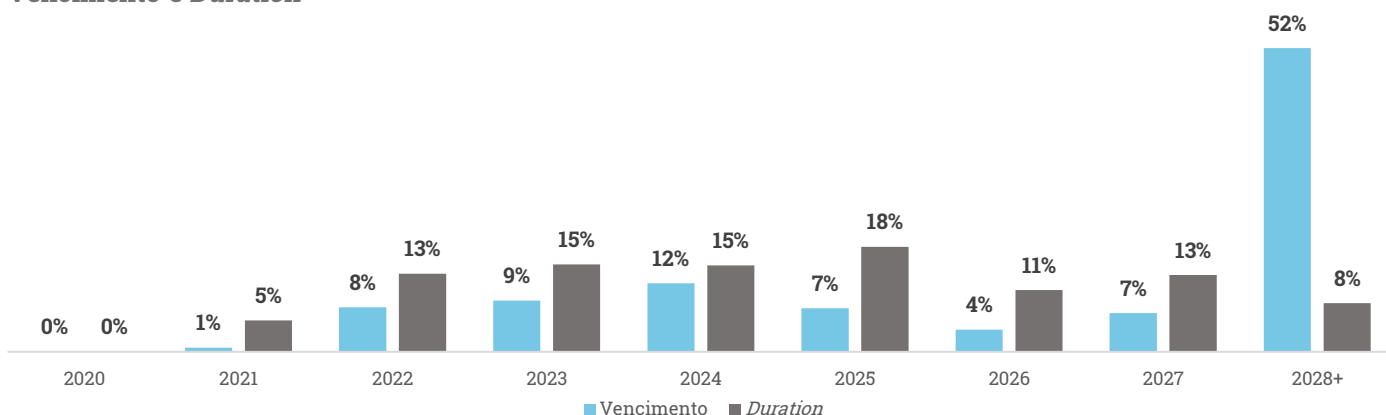
Indexadores (% dos CRIs + Permutas)



Setores da Economia



Vencimento e Duration



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Abaixo, evidencia-se o status dos CRIs com histórico recente de eventos que já influenciaram o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há algum tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerarão fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência.

- (a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. O percentual do edifício atualmente locado está atualmente em 15,5%.
- (b) CRI Esser (14K0234407): O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para relembrar, a estrutura de garantia do CRI era composta pela alienação fiduciária (AF) de 5 (cinco) terrenos, que são eles: (i) Asdrubal, (ii) Cardeal, (iii) São Urbano, (iv) VIP Augusta e (v) Charme da Vila. Foi consolidada a propriedade somente dos 3 (três) primeiros terrenos citados acima após essas três garantias terem sido excutidas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram excutidos, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos à eles em troca da liberação das AF's. Neste sentido, a venda foi realizada pelo valor total de R\$ 6 milhões e a Securitizadora por meio do patrimônio separado, já recebeu todos os recursos da venda. O último pagamento foi feito em maio. Conforme divulgado em relatórios anteriores, os imóveis Asdrubal e Cardeal foram vendidos por R\$ 19,45 milhões, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor total e, os demais pagamentos do parcelamento, que vão até Jan/21 e Jun/21, respectivamente, estão sendo feitos mensalmente desde ago/19. O outro imóvel executado, São Urbano, está à venda e não corre qualquer risco de ser envolvido ou relacionado na concorrência da recuperação judicial da Esser que foi deferida em 29/04. Em suma, a recuperação judicial não traz qualquer tipo de ameaça ao Fundo no processo de monetização dos ativos. Por fim, reforçamos que os recursos oriundos das vendas dos 5 (cinco) imóveis não vão compor a base de distribuição do Fundo.
- (c) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): Em abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de outubro a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda. Por fim, existem conversas avançadas para o Maxi Renda vender o crédito e sair do risco.
- (d) CRI Nex Group (15H0698161): Em benefício e defesa dos cotistas, a gestora e demais credores resolveram avançar na execução das garantias do papel, dada a morosidade da empresa nas formalizações e reenquadramentos pedidos, além de terem feito novas operações com outros credores e sendo honradas. Notificamos o Grupo NEX sobre o processo. A saber, as garantias são os avais dos sócios na pessoa física e subsidiárias, alienação fiduciária das ações da SPE Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II (relativa a duas fases do projeto Life Park em Canoas-RS), além da alienação fiduciária de um terreno em Gravataí-RS, avaliado em aproximadamente R\$ 17 milhões pela Colliers International. Vale ressaltar que isso não representará nenhum impacto nos rendimentos do Fundo, uma vez que a empresa se encontra inadimplente há mais de 2 anos, ao contrário, esperamos obter os recursos novamente para os cotistas.

Composição da Carteira¹²

Código	Securitizadora	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20L0653519	Gaia Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	71.464	71,57	8,4	3,90%	dez/20	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	62.956	64,61	6,5	3,52%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	62.000.000	62,19	4,6	3,39%	dez/20	26/12/2029	IPCA +	5,3000%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	60,17	5,5	3,28%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	57.568.906	57,64	3,4	3,14%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	50,92	2,5	2,78%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19G0835181	True Sec.	BRZ Empreendimentos	1/186	45.737	46,26	1,1	2,52%	mar/20	15/08/2022	CDI +	1,2500%	Semestral
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	45,96	4,4	2,51%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
20J0812309	Isec Sec.	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	43,73	4,5	2,38%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	45.471	42,84	5,8	2,34%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
18L1300313	Isec Sec.	BRF	4/29	41.324	41,35	7,1	2,25%	dez/20	05/01/2039	IPCA +	6,2500%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	40,68	4,4	2,22%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,51	2,5	2,21%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
20F0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	40,15	1,5	2,19%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Trimestral
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	40,00	2,8	2,18%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	41.473	38,51	6,3	2,10%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	38,27	4,4	2,09%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	33.160	34,68	4,6	1,89%	dez/19	12/09/2030	IPCA +	4,3500%	Mensal
20F0784287	RB Capital Sec.	FS Bioenergia	1/280	36.391	34,67	1,3	1,89%	set/20	30/05/2022	CDI +	3,0000%	Trimestral
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	35.567	34,08	3,2	1,86%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	32.500	34,08	0,9	1,86%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,04	3,8	1,75%	jul/19	23/09/2023	CDI +	3,0000%	Mensal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1/212	28.000	27,22	5,1	1,48%	mar/20	16/02/2032	IPCA +	4,7000%	Mensal
20F0510447	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	26,22	1,4	1,43%	nov/20	30/05/2022	CDI +	5,2000%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	27.250	25,56	6,0	1,39%	abr/20	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20J0665817	Isec Sec.	Direcional Engenharia	103/4	23.536	23,58	3,1	1,29%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	20.694	20,66	6,9	1,13%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
20I0777292	Isec Sec.	Helbor - Multirenda II	4/113	20.055	20,29	6,4	1,11%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4/100	20.231	19,68	2,3	1,07%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	19.243	19,53	6,7	1,06%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	17,66	1,8	0,96%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1/193	17.361	17,39	3,0	0,95%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	17,00	2,6	0,93%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	17.180	16,97	2,9	0,93%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	16,92	1,4	0,92%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,80	2,0	0,86%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	14,97	3,1	0,82%	out/20	18/10/2024	IGP-M +	12,0000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	14,01	6,5	0,76%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
20L0687133	True Sec.	GPA	1/346	13.000.000	13,04	6,9	0,71%	dez/20	26/12/2035	IPCA +	5,6000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	1/31	13.000	13,02	0,7	0,71%	set/19	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	14.000	11,59	3,4	0,63%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	10,92	1,0	0,60%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	11.171	10,75	3,1	0,59%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
19L0000002	Forte Sec.	WAM Praias	1/281	9.643	10,69	2,3	0,58%	nov/20	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	8,0	0,55%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1/280	8.898	9,44	2,3	0,51%	dez/19	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,48%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
17G0788003	Apice Sec.	Tecnisa	1/95	22.531	6,80	0,3	0,37%	mai/19	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	5.330	5,85	3,8	0,32%	dez/19	07/11/2028	IGP-M +	4,0000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,48	3,4	0,30%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
19G0290869	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/242	4.210	5,24	2,5	0,29%	mai/20	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/2	5.000	5,01	0,8	0,27%	mai/20	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,26%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	4,81	0,7	0,26%	mai/17	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	4,46	3,2	0,24%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/243	3.843	3,33	2,4	0,18%	set/20	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	3,31	2,5	0,18%	jul/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	3.051	3,13	6,9	0,17%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/241	2.005	2,32	2,4	0,13%	dez/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	1,70	-	0,09%	fev/14	31/12/2050	CDI +	3,0000%	Bullet
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	1,37	0,4	0,07%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,74	0,3	0,04%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
17J0040025	True Sec.	Direcional Engenharia	1/107	1.969	0,66	0,3	0,04%	mai/19	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,63	2,6	0,03%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	397	0,41	3,6	0,02%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,37	0,6	0,02%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,35	0,5	0,02%	fev/12	28/02/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	2,3	0,02%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,30	0,5	0,02%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,27	0,5	0,01%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12C0034755	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/98	323	0,25	0,2	0,01%	nov/19	19/03/2021	IPCA +	5,1024%	Anual
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,19	0,6	0,01%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,18	0,3	0,01%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,13	0,4	0,01%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1/21	39	0,07	0,1	0,00%	mar/13	15/05/2021	IGP-M +	10,3000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal
					1.469,14							

¹² Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 15H0698161 (NEX) e 11L0005713 (Scopel) estão vencidos.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20L0653519	Dasa Diagnósticos	71,57	Healthcare	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva.	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da LATAM. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial.
20B0817201	Prevent Senior	64,61	Healthcare	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.	Conforme comentado na "seção especial" do relatório gerencial de março, a Prevent Senior se encontra extremamente capitalizada. Adicionalmente, a empresa possui um ótimo balanço e, aliado a robusta estrutura da operação, trazem o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
20L0687041	GPA	62,19	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Fiança.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
20D1006203	Oba Hortifruti	60,17	Food Retail	- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia; - Fundo de Reserva; - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado; - Alienação Fiduciária das lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física. - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos a operação;	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o ano de 2019 com faturamento próximo de R\$ 1,5 bilhão e ótimos indicadores, margem bruta acima de 40% e dívida líquida/EBITDA menor do que 1. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.
20C0851514	AlphaGran	57,64	Residential Real Estate	- Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil).	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
19L0906036	Helbor – Estoque III	50,92	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
19G0835181	BRZ Empreendimentos	46,26	Residential Real Estate	- Rating A.br(sf) pela S&P, mas com margens superiores aos peers, limitado sobretudo pela menor escala e concentração em determinadas praças; - Covenants: i. (Empréstimos - Financiamento à Produção - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 40%; ii. (Clientes por Incorporação + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 160% ou < 0.	Incorporadora e construtora do segmento MCMV com ampla bancabilidade e perfil muito conservador. A dívida tem atualmente duration de 2 anos e conta com covenants conservadores e que estão confortavelmente cobertos e possui caixa que cobre tranquilamente suas obrigações de curto prazo. Empresa possui margens tipicamente acima da média do segmento. Além disso, os únicos passivos financeiros da empresa se constituem por esse CRI e financiamento à produção de seu banco parceiro, que é naturalmente alinhado ao fluxo de caixa dos projetos.
20A0982855	Almeida Júnior – Nações	45,96	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	43,73	Law Firm	- AF de Imóveis; - Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro); - Fundo de Reserva; - Coobrigação da cedente.	A Siqueira Castro Advogados é um dos maiores escritórios de advocacia atualmente, com presença em todas as regiões do país e atuação internacional. A robusta estrutura de garantias com AF de dois imóveis sede da empresa (LTV: ~69%) e coobrigação da cedente aliada a boa estrutura financeira da Siqueira Castro Advogados, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação.
19L0838765	GPA	42,84	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
18L1300313	BRF	41,35	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fiança.	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a BRF (rating 'AA+(bra)' pela S&P). O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias que trazem conforto ao time de gestão como Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e fiança. Adicionalmente, o papel foi emitido a uma taxa de IPCA+ 6,25% e foi adquirido pelo time de gestão com deságio, elevando assim a remuneração média dos CRIs indexados ao IPCA no portfólio do Fundo.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19L0909950	Almeida Júnior – Norte	40,68	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0906443	Embraed	40,51	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, sendo que em março a razão foi superior a 6 vezes, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
20L0632150	Direcional Engenharia	40,15	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional e rating "brAA+" pela S&P. Ao final de 2019 possuía mais de R\$ 729 milhões de caixa e equivalentes para obrigações financeiras em 2020 de R\$ 192,8 milhões. Possui endividamento muito baixo de 7,90% em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido da companhia.
20L0653261	Fibra Experts	40,00	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI); - Covenant financeiro: (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido <= 0,70x (ex-SFH).	A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos em cidades capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra). A companhia teve em 2019 seu melhor ano em termos de lançamentos, vendas e receita líquida. Dados de 2020 da companhia mostram resiliência da Fibra Experts quanto aos resultados alcançados mesmo no cenário de crise atual.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	38,51	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.
19L0917227	Almeida Júnior – Continente	38,27	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0838850	Magazine Luiza	34,68	Retail	- AF do imóvel; - Fração Ideal Alienada: (i) 100% do imóvel na data de emissão ou (ii) em caso de expansão (aluguel atualizado monetariamente/aluguel após expansão): > 80%; - Fração Ideal Livre (razão entre (i) Aluguel após expansão - Aluguel e (ii) Aluguel após expansão): < 20%; - Relatório de medição de obras; - Fundo de Reserva: R\$ 1,37 milhão.	Empresa listada em bolsa, com dados operacionais e financeiros robustos e estruturas sólidas. Rating "brAAA" pela S&P. Adicionalmente, a companhia realizou follow on recentemente. A excelente posição de caixa, aliada à estrutura robusta da operação e a solidez da empresa trazem tranquilidade ao time de gestão.
20F0784287	FS Bioenergia	34,67	Agribusiness	- Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários; - Alienação Fiduciária de estoque; - Fundo de Reserva; - Covenants: I. Dívida Líquida/EBTIDA <= 3,50x; II. EBITDA/(Despesas Financeiras Líquida - Caixa e Aplicações Financeiras) >=: i. 1,10x (para encerramento em 31/03/2021 e 30/06/2031); ii. 1,20x (para demais períodos após 30/09/2031).	A FS Bioenergia é uma companhia brasileira que atua na produção de etanol de milho e seus derivados. A companhia possui números robustos, com receita líquida de mais de R\$ 500 milhões (2019), e clientes expressivos no Brasil, como Raizen, BR Distribuidora, Ipiranga e BRF. A empresa vem finalizando um processo de investimento em uma usina de etanol de milho. Atualmente a empresa se encontra com confortável posição de caixa e de milho fixado, que é a grande parte do custo da empresa. Adicionalmente, a companhia já está com 2 dos 3 módulos em operação da nova usina, o que tende a impulsionar o seu crescimento nos próximos anos.
20I0718026	Vitacon - Sênior	34,08	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19E0350573	HM Engenharia	34,08	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do contrato de permuta financeira com a MRV no valor de R\$ 45MM; - Cessão fiduciária de direitos creditórios inerentes a uma carteira de créditos de natureza pró-soluto no montante de R\$ 52MM; - Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, encerrando 2019 com caixa superior a 2 vezes as obrigações financeiras de 2020. O rating do papel foi rebaixado para BBB.br pela S&P, pela menor quantidade de lançamentos e consequente impacto na geração de caixa da Cia. Entretanto, a posição de caixa de muito confortável para as obrigações visto a duration bem curta do papel.
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,04	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.
20B0980166	Grupo Mateus	27,22	Retail	- Rating AA.br(sf) pela Fitch Ratings; - Cessão de recebíveis de cartões de crédito; - AF de dois imóveis; - Aval Corporativo e do acionista controlador na pessoa física.	Setor naturalmente defensivo e que sofrerá relativamente em menor grau durante a atual crise. Empresa com excelentes margens, management alinhado e execução diferenciada.
20E1051047	Vila Leopoldina	26,22	Residential Real Estate	- AF do imóvel; - Aval dos sócios.	CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão.
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	25,56	Properties	- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
20J0665817	Direcional Engenharia	23,58	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional e rating "brAA+" pela S&P. Ao final de 2019 possuía mais de R\$ 729 milhões de caixa e equivalentes para obrigações financeiras em 2020 de R\$ 192,8 milhões. Possui endividamento muito baixo de 7,90% em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido da companhia.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	20,66	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	20,29	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos aluguéis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de aluguéis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
20F0849801	Helbor - Estoque IV	19,68	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R\$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A.; - Aval dos sócios da Helbor.	Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
20F0689770	GPA	19,53	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo.
19J0714175	HM Engenharia	17,66	Residential Real Estate	- Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de credibilidade do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
					Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, encerrando 2019 com caixa superior a 2 vezes as obrigações financeiras de 2020. O rating do papel foi rebaixado para BBB.br pela S&P, pela menor quantidade de lançamentos e consequente impacto na geração de caixa da Cia. Entretanto, a posição de caixa de muito confortável para as obrigações visto a duration bem curta do papel.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0269138	Direcional Engenharia	17,39	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional e rating "brAA+" pela S&P. Ao final de 2019 possuía mais de R\$ 729 milhões de caixa e equivalentes para obrigações financeiras em 2020 de R\$ 192,8 milhões. Possui endividamento muito baixo de 7,90% em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido da companhia.
19J0713628	Even	17,00	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Mesmos covenants que a empresa tiver em outras operações de dívidas.	Conforme já explicado na seção especial de lâminas anteriores, analisamos a precificação e a velocidade esperada de vendas e acreditamos que rapidamente o CRI será amortizado com as vendas de estoque dada a liquidez esperada dos mesmos. De toda forma, a Even se encontra em confortável posição de caixa, tendo encerrado o ano de 2019 com baixa alavancagem, inferior a 25%, já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.
20F0870073	Embraed II	16,97	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de dois terrenos em Balneário Camboriú; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 70%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
19F0260959	Helbor	16,92	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
20H0747466	Tecnisa	15,80	Residential Real Estate	- Rating brAA- pela Fitch Ratings; - Covenants financeiros: I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento a Produção) Patrimônio Líquido <= 1,00; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar Soma da Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento à Produção), Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. No final de 2019 a empresa realizou um follow on na B3 e mais recente realizou uma captação via debêntures. O foco da companhia no médio prazo é reforçar o caixa para possíveis aquisições de terrenos e novos lançamentos. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.
20J0667658	HF Engenharia	14,97	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; - Fiança do fundador da HF Engenharia; - Fundo de Reserva; - Fundo de despesas com IPTU; - Fundo de despesas.	Criada em 1997, a HF Engenharia é uma das maiores construtoras do centro-oeste, com foco de atuação no estado de Goiás. O empreendimento lastro da operação fica localizado em Rio Verde, região que tem apresentado elevado crescimento sustentado pelo agronegócio, setor que passou relativamente incólume à atual crise. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 90% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
20J0837207	Creditas - Mezanino II	14,01	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
20L0687133	GPA	13,04	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Fiança.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
19I0329899	You Inc.	13,02	Residential Real Estate	- Covenant: Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolso com Terrenos) >= 140% Serviço da Dívida para o Próximo Semestre; - AF de aproximadamente 54% das ações da empresa; - AF de todas as SPEs operacionais, na participação You e das quais vierem a ser constituídas; - Aval da pessoa física do principal acionista da companhia.	Focada em regiões nobres da cidade de São Paulo, com projetos diferenciados que vêm apresentando excelentes números de vendas. Acionista controlador é um dos fundadores da Even, um dos mais experientes incorporadores do mercado.
19B0177968	RNI	11,59	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Possui confortável posição de caixa, com endividamento abaixo de 50% de seu patrimônio líquido e caixa de mais de 2x duas obrigações financeiras de curto prazo.
13B0006454	Conspar	10,92	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI, ao final de 2019, possuía de caixa suficiente para honrar todo passivo financeiro do ano de 2020. Dívida majoritariamente composta de financiamento à produção e os CRIs, atreladas aos recebíveis.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20I0718383	Vitacon - Mezanino	10,75	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
19L0000002	WAM Praias	10,69	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19F0923004	São Carlos	10,05	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo.	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.
19L0000001	WAM Praias	9,44	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
14B0058368	Harte	8,80	Residential Real Estate	- Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo	Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo.
17G0788003	Tecnisa	6,80	Residential Real Estate	- A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do saldo devedor do CRI	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa para atravessar o atual período, além da operação ter duration remanescente muito reduzida. Garantia excelente e líquida, de projeto pronto de alto padrão em região nobre da cidade de São Paulo, cobrindo ao menos 180% do saldo da operação.
19L0035166	BB	5,85	Financial Services	- AF do imóvel, com LTV próximo a 60%	Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido.
18L1179520	LOG	5,48	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2019 possuía posição de caixa 10x maior que as obrigações financeiras para 2020.
19G0290869	WAM São Pedro	5,24	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19I0330498	You Inc.	5,01	Residential Real Estate	- Covenant: Caixa + (Receíveis * 40% - Desembolso com Terrenos) >= 140% Serviço da Dívida para o Próximo Semestre - AF de aproximadamente 54% das ações da empresa - AF de todas as SPEs operacionais, na participação You e das quais vierem a ser constituídas. - Aval da pessoa física do principal acionista da companhia	Focada em regiões nobres da cidade de São Paulo, com projetos diferenciados que vêm apresentando excelentes números de vendas. Acionista controlador é um dos fundadores da Even, um dos mais experientes incorporadores do mercado. Possui confortável posição de caixa, com endividamento abaixo de 50% de seu patrimônio líquido e caixa de mais de 2x duas obrigações financeiras de curto prazo.
15H0698161	NEX	4,82	Residential Real Estate	- AF cotas de dois empreendimentos; - AF de terreno em Porto Alegre - RS; - Fundo de Reserva; - Aval dos sócios na pessoa física	Papel em processo de excussão das garantias.
12E0031990	Aloes	4,81	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.
18D0698877	RNI	4,46	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holding diversificada e capitalizada. RNI ao final possuía de caixa suficiente para honrar todo passivo financeiro do ano de 2020. Dívida majoritariamente composta de financiamento à produção e os CRIs, atrelados aos recebíveis.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0290890	WAM São Pedro	3,33	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19G0290738	WAM São Pedro	3,31	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
20H0695880	GPA	3,13	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desimobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de crediticia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
19G0290840	WAM São Pedro	2,32	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
14K0234407	Esser	1,70	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
12E0035783	GSP	1,37	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11F0042226	Pulverizado	0,74	Residential Real Estate	- Aval Corporativo Tegra; - Cessão Recebíveis.	Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.
17J0040025	Direcional Engenharia	0,66	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional e rating "brAA+" pela S&P. Ao final de 2019 possuía mais de R\$ 729 milhões de caixa e equivalentes para obrigações financeiras em 2020 de R\$ 192,8 milhões. Possui endividamento muito baixo de 7,90% em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquida da companhia.
14C0067901	brMalls	0,63	Malls	- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamentos; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possuía ao final de 2019 R\$786,7 milhões para compromissos de dívidas de R\$69,5 milhões em 2020.
19A0698738	Cogna Educação	0,41	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	Grupo possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R\$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R\$3,6 bilhões de caixa para R\$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
12B0035151	GSP	0,37	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035289	GSP	0,35	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.

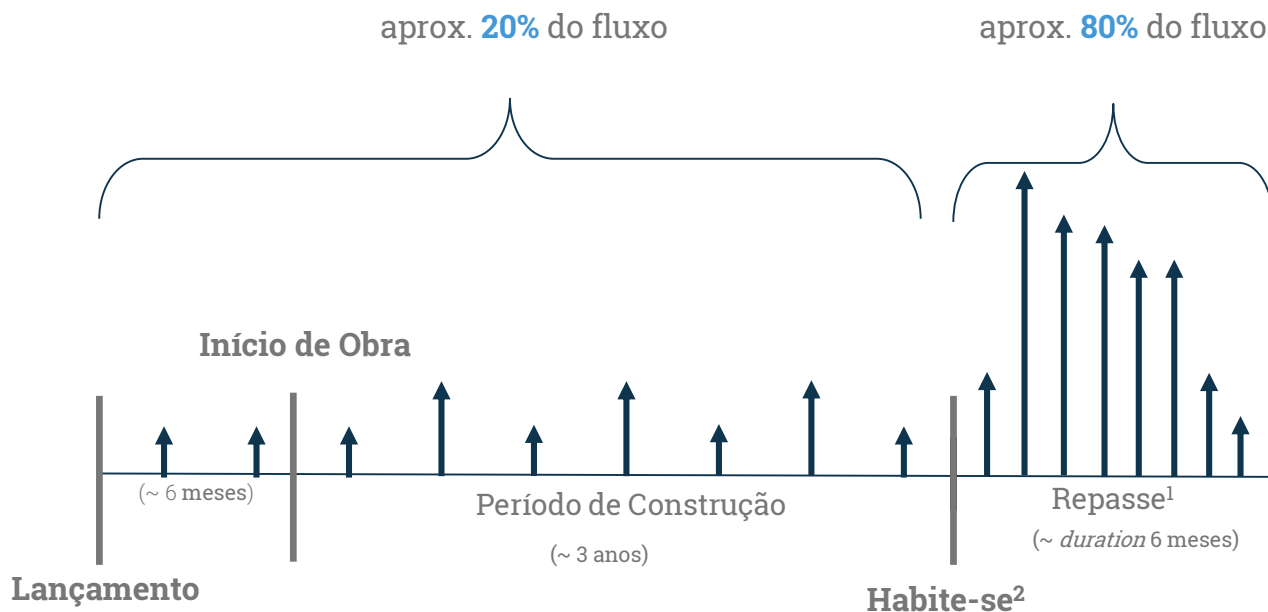
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
11F0013690	Cyrela	0,30	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Coobrigação Cyrela.	Uma das maiores incorporadoras do país, possuía ao final de 2019 R\$1,66 bilhão em caixa e disponibilidades para vencimentos em 12 meses de R\$551 milhões, e dívida líquida representando menos de 20% do PL da companhia.
12B0035531	GSP	0,30	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035480	GSP	0,27	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12C0034755	VLI-Vale	0,25	Metals & Mining	- Aval Corporativo Vale; - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings.	Risco de crédito de uma das maiores e sólidas empresas do país, Vale, conforto reforçado pelo rating AAA.
12B0035534	GSP	0,19	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12E0013069	Cipasa	0,18	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis baseado nos critérios de elegibilidade; - Fundo de Reserva; - Saldo Mínimo a VP da carteira sempre respeitando min 112% do saldo do CRI.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035313	GSP	0,13	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
13B0036124	Campos Belos	0,07	Residencial Real Estate	- CF dos recebíveis; - CF de cotas da SPE; - Subordinação de 10%; - Aval e Fiança do Grupo Kobra; - Fundo de liquidez com 2 PMTs; - Fundo de despesa.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

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. **Mesmo que não sejam uniformes e mensais como a maioria dos CRIs, tais fluxos não devem ser enquadrados de forma alguma como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, apenas seguem a dinâmica natural dos pagamentos pelos mutuários em empreendimentos de incorporações residenciais, uma vez que o Fundo segue o regime de caixa para a distribuição de seus rendimentos.** Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, 20% a 30% 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 70% a 80% remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa.

Tal dinâmica fica mais clara no Fundo a partir de 2020 quando elevou seu patamar de distribuição nesse *book*, justamente no período com início do repasse de alguns projetos como Vila Olímpia 1 e Vila Prudente 1.



1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.

2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse".

Taxa Média de aquisição (*Book* de Permutas financeiras) em Dez/20

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book(R\$)
INCC+/IPCA+	13,53%	R\$ 220,38MM
Total		R\$ 220,38MM

Permutas Financeiras

No mês de dezembro, o Fundo realizou três novos investimentos em permuta financeira. Os três projetos ficam localizados em São Paulo, sendo um no bairro Ipiranga e dois no bairro Campo Belo, com investimentos de R\$ 22,13 milhões, R\$ 10,21 milhões e R\$ 13,62 milhões, respectivamente. Durante o mês não houve redução de capital nos projetos investidos pelo Fundo e as distribuições serão detalhadas mais adiante. A gestão ressalta que possui um robusto pipeline de novas operações.

Vale salientar que, na estratégia de permutas financeiras, o Fundo figura como permutante financeiro de projetos todos localizados em bons bairros de São Paulo, Campinas e Campos do Jordão. É importante ressaltar também que, na visão do gestor, a estrutura de investimento permite que o fundo se beneficie dos altos rendimentos do setor, mitigando os principais riscos do projeto, como, por exemplo, estouro de obra, atrasos, embargos, reclamações de mutuários, entre outros, além de contar com garantias reais, como o terreno, AF de sociedades de propósito específico ("SPE"), aval da companhia incorporadora e dos respectivos sócios. A rentabilidade típica de tais investimentos são a partir de INCC + 13% a.a., constituindo investimentos muito atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação, como citado.

Sobre os potenciais impactos da COVID-19, vale reforçar que as empresas do setor começaram o ano de 2020 já caminhando para um primeiro trimestre de recordes nas vendas. As incorporadoras fizeram bem a lição de casa ao longo de 2019, ao trocarem suas dívidas por prazos mais longos e custos mais baixos, se beneficiando da mínima histórica de juros do país, equacionaram também, os altos estoques que foi a herança da última crise e, por fim, de modo geral, estão mais preparadas e estruturadas para atravessar a crise.

A Lei do distrato sancionada no final de 2018, em que a incorporadora fica com 50% do valor total pago na compra do bem, mitigou significativamente as desistências por parte dos adquirentes de apartamentos, mesmo que ainda seja cedo para uma apuração mais definitiva, dado que todo esse movimento veio das últimas semanas.

Em relação ao nosso portfólio, tendo em vista que todas os nossos projetos estão localizados na grande São Paulo, nenhuma obra foi paralisada por decreto, diferente de outras praças onde isso ocorreu e, desta forma, todas estão caminhando para terminar dentro do prazo previsto originalmente e sem atrasos.

A carteira de Permutas encerrou o mês de dezembro com saldo de **R\$ 220,38 milhões**.

Neste mês os projetos Moema 1, Perdizes 2, Vila Madalena 1, Perdizes 3 e Jardins 2 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 350,0 mil, R\$ 300,0 mil, R\$ 600,0 mil, R\$ 300,0 mil e R\$ 100,0mil, respectivamente. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota.

Conforme pode ser visto no Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras, os vários investimentos do Fundo em Permutas foram paralisados a partir de Fevereiro de 2020, último mês antes do início da pandemia e, tendo em vista que a Gestão estava mais conservadora, preferiu aguardar para fazer novos investimentos, com o objetivo de analisar minuciosamente o comportamento do setor referentes à performance de vendas, inadimplência dos projetos e eventuais impactos nos Incorporadores. No entanto, o efeito colateral da crise, de uma certa forma, foi positivo para o setor, pois o juro extremamente baixo, resultado do estímulo fiscal do governo, somado à nova realidade do "Home Office" e uma maior flexibilização de horários (*in loco*) nos escritórios impulsionaram as vendas de forma generalizada. Neste sentido, após seis meses, o Fundo voltou a fazer desembolsos na estratégia de Permuta. O time de gestão pretende, conforme permitido em regulamento, impulsionar esse "asset class" dentro do portfólio e, por consequência, **aumentar o retorno global do Fundo**.

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

Período	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Amort. Acum. R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento 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 Proj. (Esperado)	(9.856,82)	116.786,44	220.377,96	245.529,30	337.164,40	0,64	182.487.980

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(235.925,76)	27.312,21	25.151,34	200.357,13	0,60
Fluxo Proj. (esperado)	(9.856,82)	116.786,44	220.377,96	337.164,40	0,64
Fluxo Proj. (Esperado)	(245.782,58)	144.098,65	245.529,30	389.627,95	1,24

Inflação projetada para o período remanescente

3,47% a.a. Fonte Focus 27-nov-20

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

Conforme explicado no tópico "Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)", das cartas dos meses anteriores, com a venda do CRI Torp, o Fundo recebeu 5 matrículas em dação, sendo 2 apartamentos no condomínio "St. Louis Jardim Europa" situado na Rua Franz Schubert, nº 184 e um conjunto comercial com 2 vagas de garagem (3 matrículas) no Condomínio Edifício Centro Executivo do Paço, no bairro de Vila Bastos, Santo André - SP. As duas unidades do condomínio St. Louis foram entregues no mês de setembro e a gestão já iniciou esforços para as respectivas vendas.

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

São Paulo, SP / Vila Olímpia 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
38.466.693
Status
Concluída
Data de lançamento
Jun/17
Data Início da Obra
Ago/17
Data de entrega
Nov/19
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
97,2%
Participação no FII (% PL)
0,04%
Participação no Projeto
26% do VGV
Capital Comprometido
4.999.680
Capital Investido
4.999.680
Redução de Capital
4.322.640
Dividendos Distribuídos
3.580.128

(13) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
80.492.018
Status
Concluída
Data de lançamento
Set/17
Data Início da Obra
Set/18
Data de entrega
Ago/20
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
96,8%
Participação no FII (% PL)
0,19%
Participação no Projeto
21% do VGV
Capital Comprometido
10.000.000
Capital Investido
10.000.000
Redução de Capital
6.500.000
Dividendos Distribuídos
4.850.642

(14) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
80.504.070
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Dez/18
Data de entrega
Jan/21
Obras (%)
98,0%

Vendas (%)
100,0%
Participação no FII (% PL)
0,36%
Participação no Projeto
17% do VGV
Capital Comprometido
9.472.900
Capital Investido
9.472.900
Redução de Capital
2.928.700
Dividendos Distribuídos
2.325.575

(15) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
42.140.193
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Mai/18
Data de entrega
Abr/21
Obras (%)
66,7%

Vendas (%)
36,4%
Participação no FII (% PL)
0,25%
Participação no Projeto
22% do VGV
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Investido
5.250.000
Redução de Capital
700.000
Dividendos Distribuídos
374.479

(16) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
32.295.351
Status
Em construção
Data de lançamento
Out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Mar/21
Obras (%)
89,9%

Vendas (%)
66,7%
Participação no FII (% PL)
0,10%
Participação no Projeto
11% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Investido
1.750.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
882.054

(17) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
69.205.838
Status
Em construção
Data de lançamento
Dez/17
Data Início da Obra
Jul/18
Data de entrega
Dez/20
Obras (%)
97,3%

Vendas (%)
89,8%
Participação no FII (% PL)
0,28%
Participação no Projeto
15% do VGV
Capital Comprometido
6.750.000
Capital Investido
6.750.000
Redução de Capital
1.400.000
Dividendos Distribuídos
3.366.159

(18) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
571.015.070
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Jan/27
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,28%
Participação no Projeto
4% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Investido
5.140.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(19) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda
157.725.219
Status
Lançado
Data de lançamento
Ago/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Abr/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
65,1%
Participação no FII (% PL)
0,71%
Participação no Projeto
14% do VGV
Capital Comprometido
13.055.000
Capital Investido
13.055.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
2.020.000

(20) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Moema 1



Residencial
Permuta Imobiliária²¹
Valor Geral de Venda
146.006.543
Status
Lançado
Data de lançamento
Jul/20
Data Início da Obra
Dez/20
Data de entrega
Fev/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
58,6%
Participação no FII (% PL)
0,82%
Participação no Projeto
16% do VGV
Capital Comprometido
15.000.000
Capital Investido
15.000.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
2.000.000

(21) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial
Permuta Imobiliária²²
Valor Geral de Venda
132.207.777
Status
Lançado
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Fev/21
Data de entrega
Fev/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
56,8%
Participação no FII (% PL)
0,61%
Participação no Projeto
13% do VGV
Capital Comprometido
11.145.000
Capital Investido
11.145.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
1.000.000

(22) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1



Residencial
Permuta Imobiliária²³
Valor Geral de Venda
111.020.988
Status
Lançado
Data de lançamento
Jul/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Jul/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
63,7%
Participação no FII (% PL)
0,39%
Participação no Projeto
11% do VGV
Capital Comprometido
7.095.650
Capital Investido
7.095.650
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
350.000

(23) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁴
Valor Geral de Venda
90.950.353
Status
Lançado
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Abr/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
38,2%
Participação no FII (% PL)
1,00%
Participação no Projeto
30% do VGV
Capital Comprometido
18.300.000
Capital Investido
18.300.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
600.000

(24) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Perdizes 3



Residencial
Permuta Imobiliária²⁵
Valor Geral de Venda
180.696.633
Status
Lançado
Data de lançamento
Mai/19
Data Início da Obra
Mar/20
Data de entrega
Fev/22
Obras (%)
16,6%

Vendas (%)
62,1%
Participação no FII (% PL)
1,80%
Participação no Projeto
21% do VGV
Capital Comprometido
32.949.883
Capital Investido
32.949.883
Redução de Capital
1.300.000
Dividendos Distribuídos
1.150.000

(25) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Jardins 2



Residencial
Permuta Imobiliária²⁶
Valor Geral de Venda
61.999.452
Status
Lançado
Data de lançamento
Mai/19
Data Início da Obra
Nov/19
Data de entrega
Jul/21
Obras (%)
61,3%

Vendas (%)
54,5%
Participação no FII (% PL)
0,49%
Participação no Projeto
17% do VGV
Capital Comprometido
10.261.582
Capital Investido
10.261.582
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
400.000

(26) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Augusta 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁷
Valor Geral de Venda
177.989.910
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Fev/23
Data de entrega
Jan/25
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
1,68%
Participação no Projeto
37% do VGV
Capital Comprometido
38.800.000
Capital Investido
30.800.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(27) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Ipiranga 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁸
Valor Geral de Venda
159.939.330
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Mai/21
Data de entrega
Set/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
57,4%
Participação no FII (% PL)
1,21%
Participação no Projeto
21% do VGV
Capital Comprometido
22.132.894
Capital Investido
22.132.894
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(28) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Campo Belo 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁹
Valor Geral de Venda
49.483.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Out/21
Data Início da Obra
Jun/22
Data de entrega
Jun/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,56%
Participação no Projeto
30% do VGV
Capital Comprometido
10.206.070
Capital Investido
10.206.070
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(29) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

São Paulo, SP / Campo Belo 2



Residencial
Permuta Imobiliária³⁰
Valor Geral de Venda
70.945.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Out/21
Data Início da Obra
Jun/22
Data de entrega
Jun/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,74%
Participação no Projeto
32% do VGV
Capital Comprometido
15.473.920
Capital Investido
13.617.100
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(30) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: nov/2020

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity³¹
Valor Geral de Venda³²
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%

Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido³³
18.029.508
Capital Investido³⁴
18.029.508
Redução de Capital
0

(31) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (32) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (33) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (34) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity³⁵
Valor Geral de Venda³⁶
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Início da Obra
nov/13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%

Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido³⁷
18.029.508
Capital Investido³⁸
18.029.508
Redução de Capital
0

(35) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (36) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (37) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (38) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / Jardim Europa 1³⁹



Residencial

Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil

R\$ 5.810.000

Status

Concluída

(39) Objeto dação em pagamento do CRI Torp. Fonte: XP Asset Management

Santo André, SP / Vila Bastos 1⁴⁰



Comercial

Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil

R\$ 1.240.000

Status

Disponível para venda

(40) Objeto dação em pagamento do CRI Torp. Fonte: XP Asset Management

Santos, SP / Oceanic⁴¹



Edifício Corporativo

Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil

8.833.028

Status

Disponível para venda

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

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

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

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos