

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 Bovespa:

MXRF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 764.847.112,32*

Quantidade de Cotas:

41.257.994

ISIN:

BRMXRFCTF008

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa e Administração:

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

Número de cotistas:

98.689 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

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

www.xpasset.com.br/maxirenda

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Comentário do Gestor

No mês de dezembro tivemos o [encerramento da 4ª Emissão de Cotas](#) do Fundo Maxi Renda, com captação de R\$ 360 milhões. Agradecemos a confiança dos cotistas na equipe de gestão e no Fundo. Foram subscritas e integralizadas 34.123.221 novas cotas para 32.542 cotistas. Na visão do gestor, estas novas cotas auxiliarão na liquidez do Maxi Renda no mercado secundário, diluição de custos e na realização de novas operações que contribuirão para um melhor retorno e diversificação de riscos do Fundo.

É com imensa satisfação que informamos que os recursos captados na 4ª Emissão de Cotas foram integralmente alocados ainda no mês de dezembro. A equipe de gestão permaneceu focada durante todo o mês na alocação dos recursos em CRIs e permutas financeiras. Foram alocados R\$ 358,18 milhões em 18 novos CRI e R\$ 17,12 milhões em permutas financeiras. O Fundo continua com forte pipeline de novas operações, tanto em CRIs quanto em permutas, e esperamos que o desembolso ocorra já nos primeiros meses de 2020.

Com a captação o Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs de boa qualidade, embora com taxas atraentes do ponto de vista de risco-retorno, foco em originação e estruturação próprias e atento a gestão ativa para ganho adicional aos cotistas em operações com mercado secundário, que ajudaram fortemente o resultado ao longo de 2019, além de outro grande diferencial do Fundo que são os investimentos em permutas financeiras.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,12 por cota (considerando a base de cotas anteriores à 4ª emissão), totalizando R\$ 4,90 milhões, no mês de dezembro, que contou com operações no mercado secundário de CRIs e FIIs, além de resgate antecipado de dois CRIs com prêmio elevado. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 50,00 mil de dividendos para o Fundo, conforme será visto na respectiva seção. No book de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo ficaram em linha com a média dos últimos meses, distribuindo rendimentos em um total de R\$ 2,24 milhões. No book de FII a operação de MAC FII continuou com boa performance, sendo distribuídos R\$ 67,77 mil a título de rendimentos e devolvidos ao Fundo R\$ 697,65 mil a título de amortização.

Vale reforçar que o resultado do mês de dezembro possuiu alguns efeitos não recorrentes. Com a queda do CDI e a manutenção dos índices de inflação baixos, é natural que ocorram quedas nominais nas rentabilidades dos ativos. Por outro lado, o time de gestão tem atuado ativamente na originação e estruturação de novos ativos internamente, visando eliminar taxas de intermediários e manter bons níveis de rentabilidade que, aliado à gestão ativa no secundário e permutas financeiras já citados acima, compensarão parte desse efeito de queda dos índices de rentabilidade do fundo.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,13 por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 14/01/2020 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 30/12/2019. As distribuições de R\$ 0,04 por cota de Direito de Preferência (MXRF13) e de R\$ 0,02 por cota das Novas Cotas (MXRF14) divulgadas no último dia útil de dezembro também serão realizadas no dia 14/01/2020. No dia 06/01/2020 todos os recibos foram convertidos em cotas e começaram a ser negociados em igualdade de condições com as demais.

No semestre foi distribuído montante de 99,00% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Assim, dentro do semestre, entre Julho de Dezembro, o Fundo ficou em conformidade com a política de distribuição de rendimentos e com a legislação vigente (art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

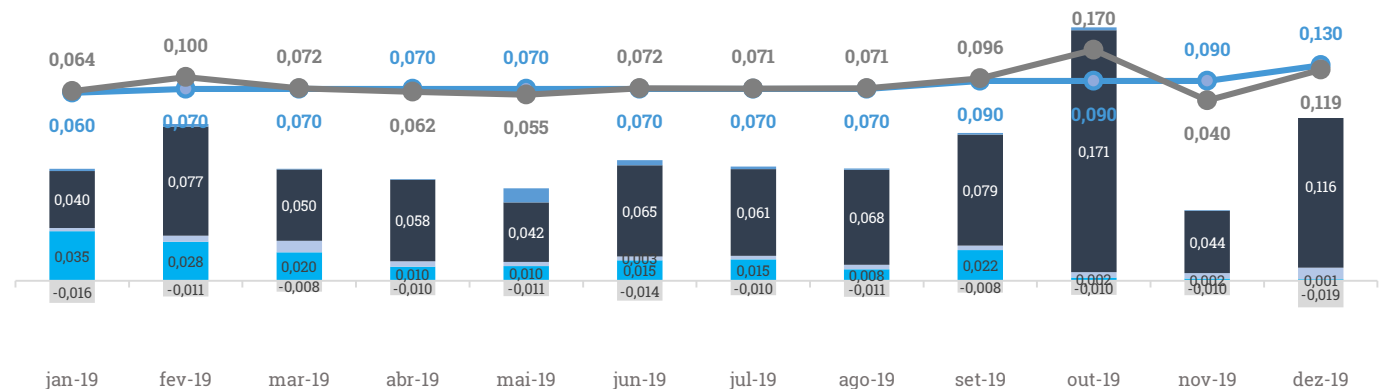
Fluxo Financeiro	dez/19	2019	12 meses
Receitas¹	5.675.804	43.063.681	43.063.681
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	50.000	6.046.982	6.046.982
Receitas FII	339.091	1.838.579	1.838.579
Receitas CRI	4.778.874	33.835.367	33.835.367
Receita LCI e Renda Fixa	507.839	1.342.754	1.342.754
Despesas²	-772.533	-5.240.835	-5.240.835
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-772.533	-5.240.835	-5.240.835
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	4.903.271	37.822.846	37.822.846
Rendimento distribuído	6.252.069	37.444.329	37.444.329
Distribuição média por cota	0,130	0,079	0,079

(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.

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:

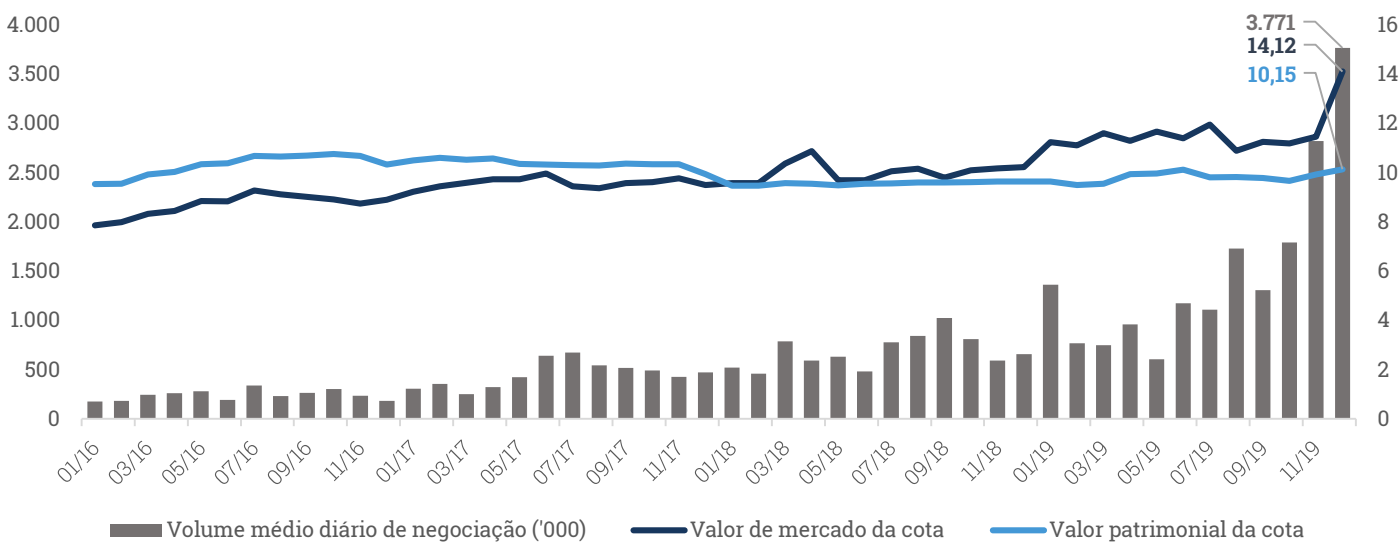


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

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 desde o início do Fundo:



Fonte: B3 / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 77.559 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 71,66 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,77 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 14,12 por cota.

Maxi Renda FII	dez/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	71.655.215	375.191.456	375.191.456
Número de Negócios	77.559	554.525	554.525
Giro (% do total de cotas)	15,26%	85,44%	85,44%
Valor de mercado	R\$ 1.064.382.756		
Quantidade de cotas	75.381.215		

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.

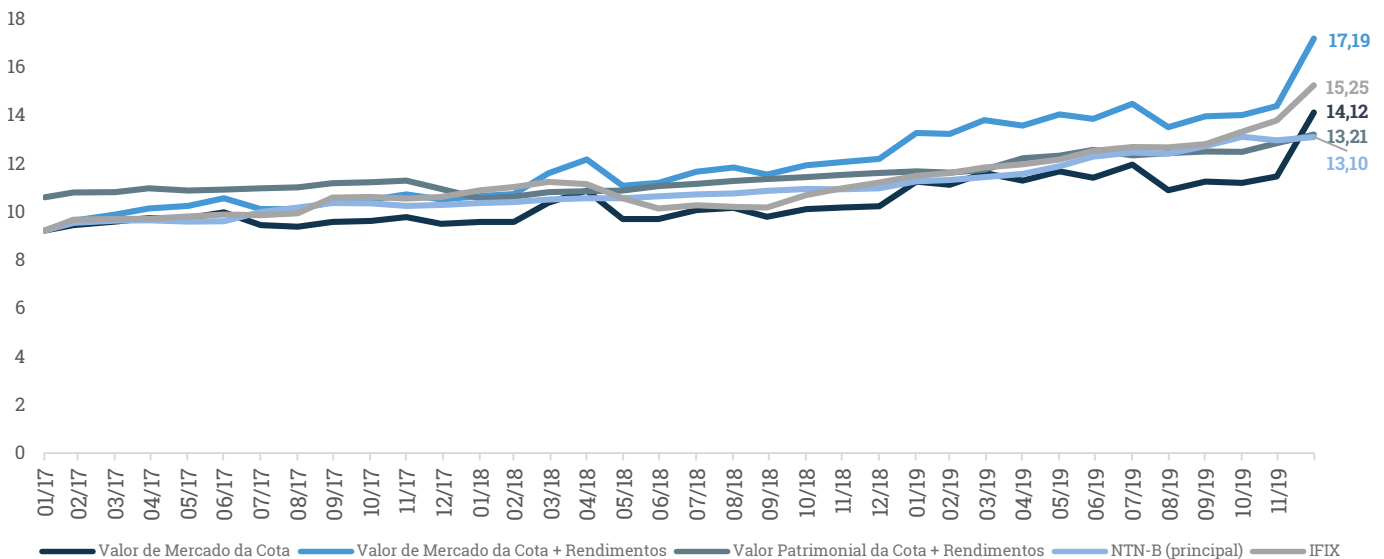
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 6 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.

Maxi Renda FII	dez/19 ⁴	2019 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	1.064.382.756	461.326.887	461.326.887
Valor Patrimonial da Cota	10,15	9,83	9,83
Valor Mercado da Cota	14,12	11,40	11,40
Ganho de capital bruto	23,10%	37,89%	37,89%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	1.462,89%	48,83%	48,83%
Retorno Total Bruto	24,24%	47,17%	47,17%
NTN-B (principal) ⁸	1,06%	19,39%	19,39%
IFIX	10,63%	35,98%	35,98%
Diferença vs NTN-B (princ.)	23,18%	28,08%	28,08%
Diferença vs IFIX	13,61%	11,49%	11,49%

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 "nov/19", "2019" 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)*, 28 de dezembro de 2018 e 28 de dezembro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2019. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

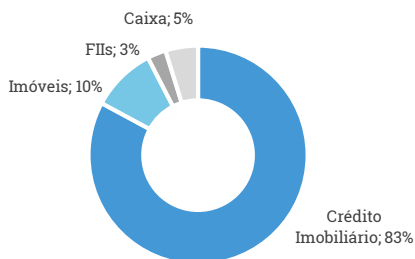
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



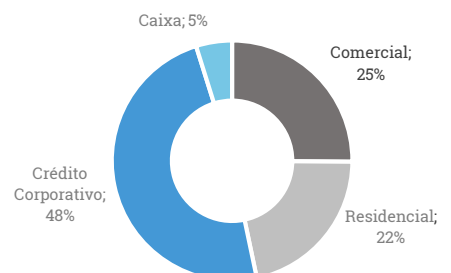
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente 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)

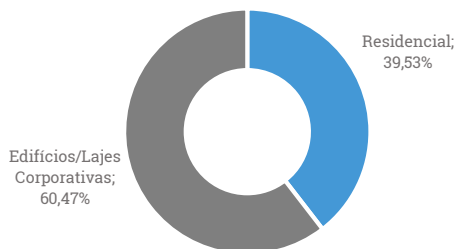
1) A gestão optou por vender integralmente a exposição no FII Rio Negro (RNGO11) durante a segunda quinzena do mês, resultando em ganho de capital de R\$ 187,20 mil para o Fundo. Em contrapartida, o Fundo adquiriu uma pequena posição do FII XP Crédito Imobiliário (XPCI11). Na visão da gestão, as cotas do XPCI11 deve gerar um relevante ganho de capital futuro ao Maxi Renda, o qual já foi realizado parcialmente ainda em dezembro.

2) No mês de dezembro o IFIX obteve a maior alta do ano, de 10,63% no mês. O índice acumulou expressiva alta de cerca de 36% durante o ano. O FII RNGO11 distribuiu R\$ 0,49 de rendimentos por cota, perfazendo o montante de R\$ 21.634,48 para o Fundo. O FII BCFUND (BRCR11) distribuiu R\$ 0,56 de rendimentos por cota, totalizando R\$ 7.371,84 para o Maxi Renda. O FII IRDM11 distribuiu R\$ 1,28 de rendimentos por cota, perfazendo o montante de R\$ 90.335,66 para o Fundo. O MAC FII (DMAC11) realizou novamente distribuição de rendimentos dentro do projetado pela equipe de gestão. O Fundo amortizou 5,13% do principal, perfazendo o montante de R\$ 697.653,78 e distribuiu R\$ 67.769,16 de rendimentos ao Maxi Renda. Reforçamos que na visão da gestora a operação MAC FII se assemelha à estratégia de CRIs "High-Grade", apesar de ser um FII. Por esse motivo, o DMAC11 é a maior concentração do book de FIIs do Maxi Renda.

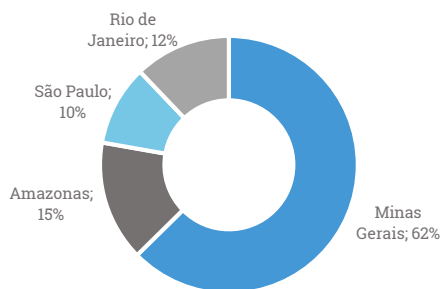
3) O objeto do Fundo MAC FII foi a aquisição de holdings da incorporadora Direcional Engenharia detentoras de estoques e recebíveis de unidades autônomas de projetos de médio e alto padrão, nas quais, aproximadamente 95% do VGV encontram-se performados. Embora não tenha prazo determinado, ele tem como objetivo econômico devolver aos investidores o principal de capital investido acompanhado da rentabilidade ao longo de 3 anos, mensalmente. A mecânica de distribuição de dividendos ocorrerá conforme a geração de caixa oriunda da evolução das vendas das unidades em estoques, sendo distribuídos tanto dividendos, como amortizações das cotas do FII. Ainda, no contrato de aquisição das holdings há uma subordinação implícita de 15%, configurado na forma de "earn-out" para a Direcional. O FII busca entregar aos Investidores uma rentabilidade de IPCA + 10% a.a., com a possibilidade de um ganho da ordem de 2% a.a. caso a performance das vendas seja realizada conforme prevista na precificação das Holdings.

4) A carteira de FIIs encerrou o mês de outubro com saldo de **R\$ 21,93 milhões**.

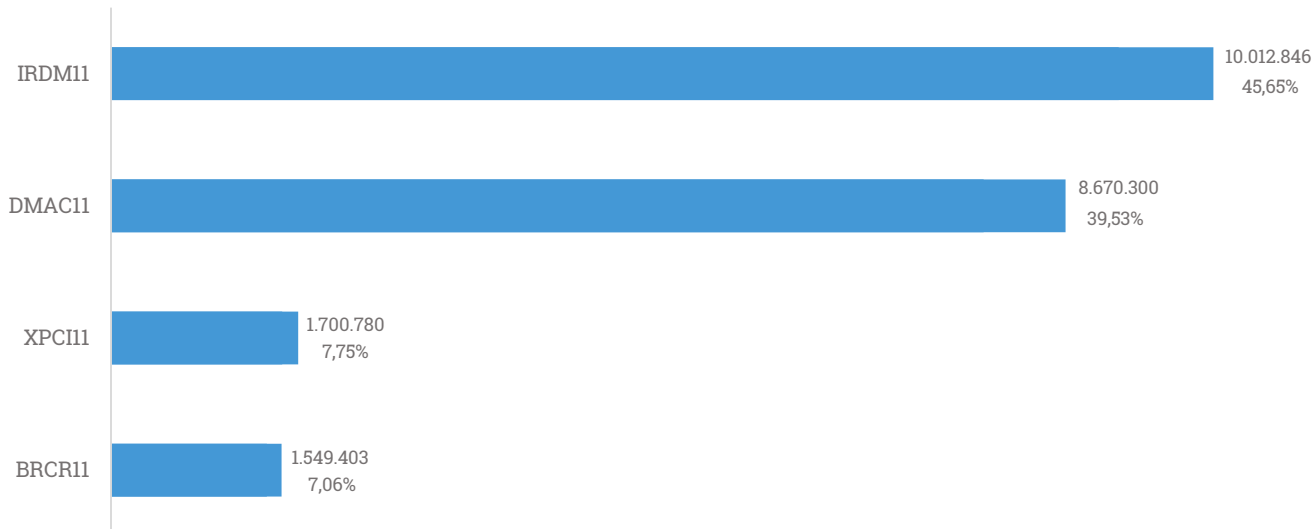
Segmento de atuação (% dos FIIs)



Localização dos ativos (% dos FIIs)



Exposição (Volume e % dos FIIs)



Crédito Imobiliário (CI)

O mês de dezembro foi marcado por intensa movimentação do Fundo nos mercados primário e secundário. Foram realizadas 24 operações no mês, sendo 12 no primário e 12 no secundário. Assim, o Fundo (i) entrou em novas emissões de papéis, melhorando o carregamento do Fundo e (ii) vendeu papéis com ganho de capital, performando em cima de oportunidades geradas na volatilidade da curva de juros e spreads de crédito. O Fundo adquiriu R\$ 317,19 milhões em operações no mercado primário e R\$ 43,62 milhões em ativos negociados no mercado secundário. O gestor visualizou ainda a possibilidade de alienar 5 CRI no mercado secundário, movimentando um total de R\$ 11,98 milhões. Adicionalmente, o mês de dezembro foi marcado pelo resgate antecipado dos CRI Whirlpool (18K0576117) e Natura (13D0458950). Todas essas operações geraram ao Maxi Renda um ganho de capital total de R\$ 2,53 milhões.

Abaixo, evidenciamos o comentário do gestor a respeito de cada ativo de crédito imobiliário adquirido no mercado primário no mês de dezembro.

- (a) CRI WAM Praias (19L0000001): 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 Resort. O papel conta ainda com uma ótima taxa (IGP-M + 12% a.a.) e estrutura de garantias, monitoramento e *covenants* robustos, tais como Fiança Corporativa, Cessão Fiduciária (CF) do recebíveis, Hipoteca do imóvel, Gerenciadora de Obras e alto ICSD;
- (b) CRI BB (19L0035166): o papel tem como lastro créditos imobiliários oriundos de um contrato de locação atípico, no modalidade *Built-to-suit* (BTS). O imóvel foi locado para a BB Tecnologia e Serviços, empresa do Conglomerado Banco do Brasil. Na visão do gestor, o CRI tem uma ótima relação risco-retorno, *vis-à-vis* a excelente qualidade de crédito do devedor e a estrutura de garantias reais do ativo (Alienação Fiduciária (AF) do imóvel);
- (c) CRI HM Engenharia (19J0714175): o ativo é resultado da securitização de duas debêntures imobiliárias e apresenta estrutura semelhante a outro CRI HM Engenharia (19E0350573) que compõe o portfólio do Fundo. Os recursos captados com o CRI serão utilizados para desenvolvimento das atividades de ativos imobiliários da devedora. A devedora apresentou sólido crescimento nos últimos anos com elevadas receitas e baixo endividamento. Adicionalmente, a Standard & Poor's (S&P) atribuiu, em setembro de 2019, o rating 'brA-' com perspectiva estável à empresa;
- (d) CRI GPA (19L0838765): Papel possui a Cessão Fiduciária do fluxo de um contrato de aluguel com a GPA. Adicionalmente, o papel apresenta um índice de cobertura dos fluxos em relação à PMT do CRI de 177%, ou seja, um aluguel mensal representa 177% de uma PMT do CRI;
- (e) CRI Magazine Luiza (19L0838850): o ativo tem como lastro créditos imobiliários oriundos de um [contrato de locação atípico](#) com o Magazine Luiza. Na visão do gestor o ativo possui excelente relação risco-retorno, dada a estrutura de garantias reais, que conta com a AF do imóvel locado, e a ótima qualidade de crédito do devedor. O CRI conta ainda com uma taxa de IPCA + 4,35% a.a., em linha com o encontrado no mercado atualmente;
- (f) CRI GJP Hotéis (19L0853159): os recursos captados com a emissão do CRI serão utilizados para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário localizado na região sul de São Paulo. A operação contempla uma taxa atrativa de CDI + 1,675% a.a., AF do imóvel e ainda o aval dos sócios, importantes empresários do setor hoteleiro e de lazer;
- (g) CRI WAM São Pedro (19G0290840): o ativo é resultado da securitização de recebíveis de contratos de compra e venda de frações imobiliárias de um Resort localizado em São Pedro – SP. Os recursos captados com o CRI serão utilizados pela devedora no desenvolvimento imobiliário do Resort. O papel conta ainda com uma ótima taxa (IGP-M + 12% a.a.) e estrutura de garantias, monitoramento e *covenants* robustos, tais como Fiança Corporativa, Cessão Fiduciária (CF) do recebíveis, Hipoteca do imóvel, Gerenciadora de Obras e alto ICSD;
- (h) CRI Almeida Júnior (19L0909950 / 19L0917227): o CRI tem como lastro recebíveis imobiliários de três shoppings do Grupo Almeida Júnior (Norte, Continente e Nações), localizados em Santa Catarina – SC. A estrutura da operação contempla ainda CF dos recebíveis com alto ICSD, AF dos shoppings Norte e Nações e uma taxa de CDI + 1,45% (20bps de deságio em relação à taxa Par). Os dois CRI contam ainda com medições trimestrais do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD), a fim de verificar a saúde dos fluxos de recebíveis;
- (i) CRI PPP – Canopus (19L0882278): a estrutura da operação é semelhante a de outro CRI PPP – Canopus (18J0698011) presente no portfólio do Fundo. A PPP (Parceria Público Privada) entre a Canopus e o Estado de São Paulo tem como objetivo a construção de empreendimentos residenciais localizados na região central da cidade de São Paulo para famílias de baixa renda. O ativo contém uma forte estrutura de garantias com altíssimo ICSD e relevante Fundo de Reserva.
- (j) CRI Latam – Bradesco (19L0909256): o CRI tem como lastro créditos imobiliários oriundos de um contrato de BTS firmado com a Latam. O imóvel foi adquirido através de um contrato de cessão firmado entre a Latam e o GRU *Airport*. O papel conta fiança bancária do Bradesco como garantia. Deste modo, na visão do gestor, o ativo possui uma interessante estrutura, aliada à fiança bancária de uma instituição de primeira linha.
- (k) CRI Helbor – Estoque III (19L0906036): último ativo adquirido pelo Fundo no ano de 2019, o CRI é resultado da securitização de recebíveis imobiliários formados por estoques de empreendimentos da devedora. Cerca de 90% deste fica localizado dentro do Estado de São Paulo. A operação conta com AF do estoque, CF das vendas deste estoque e mecanismo de *full cash sweep*, ou seja, os recursos provenientes destas vendas contribuirão para a amortização acelerada do papel, a uma taxa de CDI + 1,80% a.a. (30bps de deságio em relação à taxa par).
- (l) **Ainda como fato subsequente ao presente relatório**, em janeiro de 2020 ainda investimos aproximadamente R\$ 40,2 milhões em um CRI de risco Embraer, incorporadora de altíssimo padrão da região sul do país. O investimento foi realizado a uma taxa de remuneração de CDI + 4,50% a.a. e possui forte estrutura de garantias com baixo LTV e alta cobertura de recebíveis, com cessão de uma carteira de altíssima qualidade em termos de distratos e inadimplência e cobertura mínima de 150% das PMT mensais do CRI. No próximo relatório daremos maiores detalhes desta operação.

Crédito Imobiliário (CI)

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

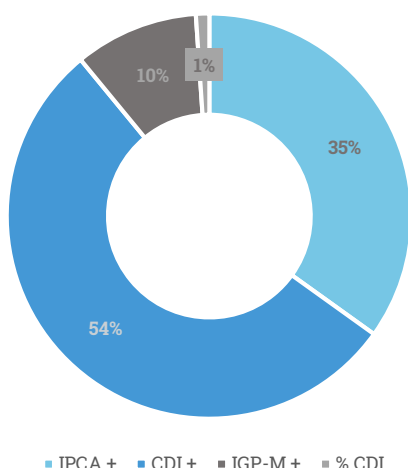
Ressaltamos que nas Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras (DF's) de 2018 do Fundo é possível encontrar maiores detalhes dos respectivos ativos.

- (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 de outubro 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.
- (b) CRI Cameron (12L0033177 e 16F0132354): A operação foi vencida antecipadamente em março de 2017 e estão sendo tomadas as medidas judiciais para execução do devedor. No mês de dezembro passado foi realizada uma reunião com o devedor para tentar endereçar alguns pontos a respeito da formalização das garantias. Em paralelo, a execução segue em curso. Vale ressaltar que no mês de março foi decretada a falência da empresa.
- (c) CRI Esser (14K0234407): Conforme já reportado anteriormente, em dezembro de 2018, foi deliberado em assembleia a venda de dois dos imóveis executados que compunham as garantias da operação. Após a escolha da melhor proposta de venda, iniciou a negociação com a compradora que foi concluído no início de abril. O valor total de venda dos Imóveis foi de R\$ 19,45MM, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor. Os gastos com honorários advocatícios para a condução da venda dos Imóveis ainda serão abatidos do preço. A aquisição definitiva dos Imóveis está sujeita à superação das condições resolutivas, que incluem, em suma, questões relacionadas à diligência legal e técnica dos Imóveis e esperamos que sejam totalmente saneadas até meados do mês de novembro. O escritório contratado e a Cia. Securitizadora segue trabalhando em outras frentes com o objetivo de obter a retomada do crédito.

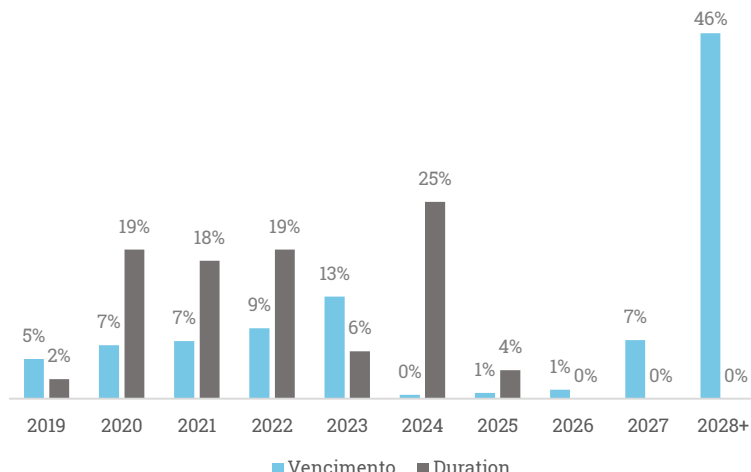
No mês de dezembro o CRI pagou cerca de R\$ 2,50 milhões a título de amortização. A gestão aproveitou este pagamento para investir em novos ativos de qualidade que voltarão a trazer rendimentos aos cotistas do Fundo.

- (d) 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.
- (e) CRI Nex (15H0698161): A empresa conseguiu avançar no equacionamento do seu endividamento e no mês de outubro as negociações a respeito do reforço de garantias deste CRI foram concluídas. Tão logo a formalização for concluída, será reportado nos próximos relatórios.

Indexadores (% dos CRIs)



Vencimento e Duration (% dos CI)



Composição da Carteira¹²

Código	Emissor	Risco	Emissão/ Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	40,87	4,8	6,49%	27/12/2019	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	40.000	40,14	5,3	6,37%	20/12/2019	12/09/2030	IPCA +	4,3500%	Mensal
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	40.000	40,07	5,9	6,36%	18/12/2019	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	40.323	40,00	3,0	6,35%	30/12/2019	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	39,63	4,8	6,29%	27/12/2019	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0909256	Gaia Sec.	Latam - Bradesco	4/123	31.452	31,55	5,7	5,01%	27/12/2019	18/08/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
17K0161325	Vert Cia Sec.	JSL-Ribeira	2/1	25.000	26,38	3,8	4,19%	08/12/2017	22/11/2027	IPCA +	8,0638%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	23,55	2,2	3,74%	17/12/2019	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19L0853159	RB Capital Sec.	GJP Hotéis	1/243	22.000	22,03	6,2	3,50%	20/12/2019	24/12/2031	CDI +	1,6750%	Mensal
19L0882278	Isec Sec.	PPP - Canopus	4/51	23.110	21,31	6,4	3,38%	27/12/2019	15/02/2035	IPCA +	6,0000%	Mensal
19E0305073	True Sec.	HM Engenharia	1/190	20.500	20,62	1,8	3,27%	28/06/2019	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	20.500	20,53	6,7	3,26%	18/10/2019	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	19.641	19,60	7,3	3,11%	18/10/2019	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	19.250	18,48	6,3	2,94%	17/07/2019	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	18.000	18,00	0,6	2,86%	12/07/2019	28/07/2020	CDI +	1,5000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	19.400	16,35	1,8	2,60%	31/07/2019	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
19E0967405	Isec Sec.	WeWork Anima Unimed	4/33	16.135	15,81	6,5	2,51%	27/06/2019	25/05/2035	IPCA +	6,5000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	14.000	13,12	3,7	2,08%	05/11/2019	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	12,41	1,4	1,97%	15/02/2013	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	12.092	12,12	4,2	1,93%	05/12/2019	07/11/2028	IGP-M +	4,0000%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	10.359	10,23	5,7	1,63%	17/12/2019	20/10/2032	IPCA +	6,5917%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	8,3	1,60%	28/10/2019	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	1,40%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA +	12,0000%	Mensal
18J0698011	Cibrasec	PPP - Canopus	2/303	8200	8,07	3,8	1,28%	22/10/2018	15/05/2028	IPCA +	9,0000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/1	8.000	8,03	1,6	1,28%	27/09/2019	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	9.065	6,43	0,8	1,02%	21/07/2017	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	6,18	3,7	0,98%	26/12/2019	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	5,54	1,2	0,88%	31/05/2017	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	5,54	-	0,88%	19/02/2014	31/12/2050	CDI +	3,0000%	Bullet
19L0000001	Fort Sec.	WAM Praias	1/280	5.286	5,28	2,6	0,84%	03/12/2019	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	650	5,25	3,5	0,83%	26/04/2018	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	5,02	-	0,80%	09/09/2015	05/01/2021	CDI +	5,0000%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Anhanguera educacional	1/1	15	4,96	3,9	0,79%	17/03/2017	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
18H0864201	Barigui Sec.	Anhanguera educacional	1/186	5.000	4,79	4,0	0,76%	03/10/2018	15/07/2028	IGP-M +	6,6929%	Mensal
17K0216759	Gaia Sec.	Ultra	4/100	75	4,34	5,2	0,69%	20/11/2017	20/04/2031	IGP-M +	6,7500%	Mensal
17H0164854	RB Capital Sec.	Rede D'Or	1/165	4.000	3,81	3,7	0,60%	03/04/2018	06/11/2027	IPCA +	6,3491%	Anual
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1/73	3.135	3,39	4,2	0,54%	21/12/2016	23/05/2029	IGP-M +	5,7913%	Mensal
17I0904810	True Sec.	Even	1/94	2.640	3,12	0,4	0,50%	13/09/2017	24/04/2020	CDI +	1,5000%	Bullet
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	2,97	2,8	0,47%	30/07/2019	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	2,86	0,9	0,45%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
13F0062455	RB Capital Sec.	Volkswagen	1/89	10	2,61	4,2	0,41%	29/05/2017	17/01/2029	IPCA +	6,1700%	Mensal
15H0698669	Habitasec Sec.	BRDU	1/58	10	2,29	2,6	0,36%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA +	11,5000%	Mensal
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/241	2.005	2,01	2,9	0,32%	23/12/2019	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1/63	2.000	2,00	0,9	0,32%	21/12/2016	21/06/2021	CDI +	1,6000%	Mensal
17J0040025	True Sec.	Direcional	1/107	1.969	2,00	0,8	0,32%	09/10/2017	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
16I0965520	RB Capital Sec.	Aliansce	1/130	2.006	1,48	2,3	0,24%	10/01/2017	02/10/2024	IPCA +	6,5727%	Mensal
15F0544486	RB Capital Sec.	Natura	1/120	3	1,22	7,6	0,19%	08/03/2017	05/10/2031	IPCA +	6,5100%	Anual
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1/21	39	1,12	0,5	0,18%	19/03/2013	15/05/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2/269	10	1,00	-	0,16%	16/01/2013	17/12/2099	IGP-M +	16,0000%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2/188	17	0,80	-	0,13%	16/01/2013	28/12/2099	IGP-M +	11,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,70	1,0	0,11%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,68	3,1	0,11%	10/03/2017	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,68	0,6	0,11%	12/09/2016	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,66	1,0	0,10%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,61	0,9	0,10%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,53	1,0	0,08%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,47	0,7	0,08%	23/11/2012	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Kroton	1/185	397	0,39	3,9	0,06%	15/01/2019	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,35	1,0	0,06%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12C0034755	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/98	323	0,30	1,1	0,05%	06/11/2019	19/03/2021	IPCA +	5,1024%	Anual
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	3,1	0,05%	17/05/2017	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,28	0,9	0,04%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1/4	27	0,00	-	0,00%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA +	15,0000%	Mensal

629,70

¹²Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 12L0033177 (Cameron), 13A0003720 (BIB) e 16F0132354 (Cameron) estão vencidos.

Ativos Imobiliários

No mês de dezembro realizamos novos investimentos em dois projetos de empreendimentos imobiliários em permutas financeiras. Os novos aportes correspondem a um aumento de capital no valor de R\$ 2,1 milhões no projeto de "Perdizes 1" e a um novo investimento em um empreendimento localizado na região sul de São Paulo, no bairro de Moema. O empreendimento fica próximo ao Parque Ibirapuera, ao Shopping Ibirapuera, ao Clube Monte Líbano e a estação de metrô Moema. O projeto tem lançamento previsto para abril de 2020, com habite-se em dezembro de 2022 e *duration* de aproximadamente 3,5 anos. O valor do investimento no novo projeto foi de R\$ 15 milhões.

Temos um pipeline robusto de novas operações, o qual esperamos desembolsar nos próximos meses.

Neste mês o projeto Vila Prudente 1 distribuiu, a título de distribuição de dividendo, o montante de R\$ 50,00 mil.

A carteira de Permutas encerrou o mês de novembro com saldo de **R\$ 76,31 milhões**.

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. Para o fluxo projetado, as informações são referentes a data base 30 de novembro.

Fluxo Recebimento Permutas

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
jan/19	-	1.110,89	700,00	700,00	1.810,89	0,04	31.482.823
fev/19	-	870,39	-	700,00	870,39	0,03	31.482.823
mar/19	-	637,61	-	700,00	637,61	0,02	31.482.823
abr/19	-	315,00	-	700,00	315,00	0,01	31.482.823
mai/19	-	433,17	-	700,00	433,17	0,01	41.257.994
jun/19	-	600,00	-	700,00	600,00	0,01	41.257.994
jul/19	-	625,08	8.300,00	9.000,00	8.925,08	0,02	41.257.994
ago/19	(9.362,90)	275,81	-	9.000,00	275,81	0,01	41.257.994
set/19	(7.836,29)	900,72	-	9.000,00	900,72	0,02	41.257.994
out/19	-	100,00	1.250,00	10.250,00	1.350,00	0,00	41.257.994
nov/19	-	66,81	-	10.250,00	66,81	0,00	41.257.994
dez/19	(17.115,75)	50,00	-	10.250,00	50,00	0,00	75.381.215
Fluxo Proj. (Esperado)	-	39.961,89	66.064,62	76.314,62	106.026,51	0,53	75.381.215

	Investimento R\$'000	Rendimentos R\$'000	Amortização R\$'000	Rend. + Amort. R\$'000	Rendimento por cota
Realizado	(76.314,62)	14.274,69	10.250,00	24.524,69	0,43
Fluxo Proj. (esperado)	-	39.961,89	66.064,62	106.026,51	0,53
Fluxo Proj. (Esperado)	(76.314,62)	54.236,58	76.314,62	130.551,20	0,96

Inflação projetada para o período remanescente

3,60% a.a.

Fonte Focus 06-dez-19

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 "Crédito Imobiliário (CI)", das cartas dos meses anteriores, com a venda do CRI Torp, o Fundo receberá em dação 5 matrículas, 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. Os imóveis estão em fase final de "*due diligence*" (DD) condição essa, que é precedente (CP) do acordo, e em caso de resultado insatisfatório da DD e não superação da CP, a Construtora São José tem a obrigação de pagar o Fundo em até 30 dias após notificação enviada pelo Fundo à compradora São José.

O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação ("Put") em sociedade de propósito específico ("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, zeramos 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



Participação no FII (% PL)
0,65%
Participação no Projeto
26% do VGV
Capital Comprometido
5.000.000
Capital Desembolsado
5.000.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
39.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
Jun/17
Data Início da Obra
Ago/17
Data de entrega
Nov/19
Obras (%)
100,0%
Vendas (%)
75,0%

(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/2019

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Participação no FII (% PL)
1,31%
Participação no Projeto
22% do VGV
Capital Comprometido
10.000.000
Capital Desembolsado
10.000.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
80.600.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/17
Data Início da Obra
Jun/18
Data de entrega
Jun/20
Obras (%)
73,9%
Vendas (%)
86,3%

(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/2019

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Participação no FII (% PL)
1,24%
Participação no Projeto
19% do VGV
Capital Comprometido
9.500.000
Capital Desembolsado
9.500.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
79.100.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Dez/18
Data de entrega
Jan/21
Obras (%)
34,4%
Vendas (%)
98,7%

(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/2019

São Paulo, SP / Jardins 1

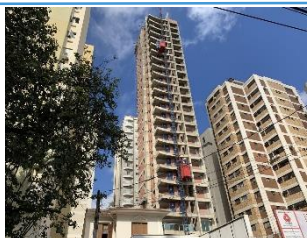


Participação no FII (% PL)
0,69%
Participação no Projeto
19% do VGV
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Desembolsado
5.250.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
41.700.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Jan/19
Data de entrega
Mar/21
Obras (%)
18,2%
Vendas (%)
36,4%

(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/2019

Campinas, SP / Cambuí 1



Participação no FII (% PL)
0,23%
Participação no Projeto
10% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Desembolsado
1.750.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
34.500.000
Status
Em construção
Data de lançamento
out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Mai/20
Obras (%)
55,9%
Vendas (%)
55,0%

(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/2019

São Paulo, SP / Paraíso 1



Participação no FII (% PL)
0,88%
Participação no Projeto
19% do VGV
Capital Comprometido
6.750.000
Capital Desembolsado
6.750.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
71.000.000
Status
Em construção
Data de lançamento
Dez/17
Data Início da Obra
Mai/19
Data de entrega
Nov/20
Obras (%)
24,5%
Vendas (%)
86,6%

(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/2019

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Participação no FII (% PL)
0,67%
Participação no Projeto
15% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Desembolsado
5.140.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
279.304.708
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jun/20
Data Início da Obra
Mai/21
Data de entrega
Jul/24
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

(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/2019

São Paulo, SP / Perdizes 1



Participação no FII (% PL)
1,29%
Participação no Projeto
9% do VGV
Capital Comprometido
9.895.000
Capital Desembolsado
9.895.000

Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda
100.600.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/20
Data Início da Obra
Mar/20
Data de entrega
Nov/22
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

(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/2019

São Paulo, SP / Moema 1



Participação no FII (% PL)
1,96%
Participação no Projeto
21% do VGV
Capital Comprometido
15.000.000
Capital Desembolsado
15.000.000

Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
279.304.708
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Abr/20
Data Início da Obra
Dez/20
Data de entrega
Dez/22
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

(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/2019

Goiânia, GO / Jardim América 1



Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido²³
18.029.508
Capital Desembolsado²⁴
18.029.508

Residencial
Equity²¹
Valor Geral de Venda²²
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%

(21) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (22) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (23) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (24) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido²³
18.029.508
Capital Desembolsado²⁴
18.029.508

Edifício Corporativo
Equity²¹
Valor Geral de Venda²²
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%

(21) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (22) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (23) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (24) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / Jardim Europa 1²⁵



Residencial
**Objeto dação em
pagamento CRI Torp**

Valor contábil
R\$ 3.070.000

Status
Em construção

Data de entrega
Dez/19

(25) Os imóveis estão em fase final de diligência. A Construtora São José se compromete a pagar em dinheiro caso exista algum empecilho travando a finalização da negociação. Fonte: XP Asset Management

Santo André, SP / Vila Bastos 1²⁵



Comercial
**Objeto dação em
pagamento CRI Torp**

Valor contábil
R\$ 1.240.000

Status
Concluída

(25) Os imóveis estão em fase final de diligência. A Construtora São José se compromete a pagar em dinheiro caso exista algum empecilho travando a finalização da negociação. Fonte: XP Asset Management.

Santos, SP / Oceanic²⁶



Edifício Corporativo
**Objeto execução CRI
Harte**

Valor Contábil
8.833.028

Status
**Disponível para
venda**

(26) 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