



## 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\$ 1.260.207.319,46

### Quantidade de Cotas:

122.942.210

### Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,25

### 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:

156.704 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

O mês de abril, assim como em março, foi marcado por extrema volatilidade para ativos negociados em bolsa. Abril contou ainda com uma leve retomada dos FIIs, com o IFIX subindo 4,39%. A gestão continuou com a tese de aproveitar as oportunidades no mercado secundário, muito por conta das distorções geradas pelo cenário econômico interno e externo. Assim, a equipe permaneceu focada na alocação e gestão ativa dos recursos. Com o objetivo de melhorar a taxa de retorno sem piorar o risco de crédito do portfólio do Fundo, a gestão trocou algumas operações de CRI por outras que estavam com distorções, dado o cenário de crise atual. Os preços destas não se justificavam dada a qualidade creditícia dos devedores e robustez das estruturas conforme será visto mais adiante em maiores detalhes. A gestão aproveitou o atual momento para girar os *books* de CRIs e de FIIs. O Fundo movimentou R\$ 284,12 milhões em CRIs no mercado secundário, com saldo líquido de investimento de R\$ 58,68 milhões. No *book* de FIIs, assim como no mês anterior, o Fundo explorou novamente a alocação tática em ativos que, na visão da gestão, estavam com descontos excessivos no mercado secundário, em muitos casos, significativamente abaixo da cota patrimonial e/ou do custo de reposição dos ativos, possibilitando a obtenção de forte ganho de capital no próprio mês e no futuro, ou mesmo viabilizando boas taxas de carregamento dado os *dividend yields* implícitos nos preços adquiridos pelo Fundo. O *book* de FIIs encerrou o mês com saldo líquido de vendas de R\$ 8,58 milhões, movimentando mais de R\$ 33,31 milhões entre aquisições e alienações. Maiores detalhes destas alocações serão vistos nas respectivas seções.

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 originações e estruturas próprias e atento a gestão ativa para ganho de capital 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. O direcionamento, adotado pela gestão há alguns anos, para alocação em papéis mais *high grade* trouxe mais tranquilidade para que o Fundo atravessasse esse momento volátil e incerto nos mercados, em especial nos de crédito privado, sem maiores impactos, mostrando-se, portanto, uma estratégia adequada. Por fim, vale salientar que o Maxi Renda possui uma das carteiras mais diversificada dentre os fundos imobiliários de papel do mercado, contribuindo assim, na visão da gestão, para a diluição de riscos do portfólio. **Até o presente momento, a gestão não identificou e não vislumbra nenhum inadimplemento e nenhum default que provoque interrupção adicional ao fluxo de pagamentos em nenhum papel. Caso haja, a gestão informará nos próximos relatórios ou então por meio de comunicados a mercado. Para o cotista que não teve a oportunidade de analisar nosso último relatório gerencial, o gestor sugere a sua leitura, uma vez que explicações e características dos ativos nos quais o Fundo investe são explicadas com detalhes e muita profundidade, bem como esclarecimentos acerca da qualidade creditícia e mecanismos de mitigação de riscos e monitoramentos.**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo regime de caixa foram de R\$ 0,070 por cota, totalizando R\$ 8,60 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 825,78 mil de dividendos para o Fundo, no *book* de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 7,62 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 889,84 mil entre rendimentos e ganhos de capital, em linha com o entendimento mencionado anteriormente, sobre os preços dos FIIs estarem com elevado desconto em relação aos seus fundamentos.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,07 (sete centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de abril será realizada em 15/05/2020 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 30/04/2020.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,25) representa aproximadamente 239,68% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 281,97% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,13) o resultado equivale a 242,54% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 285,32% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 97,47% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

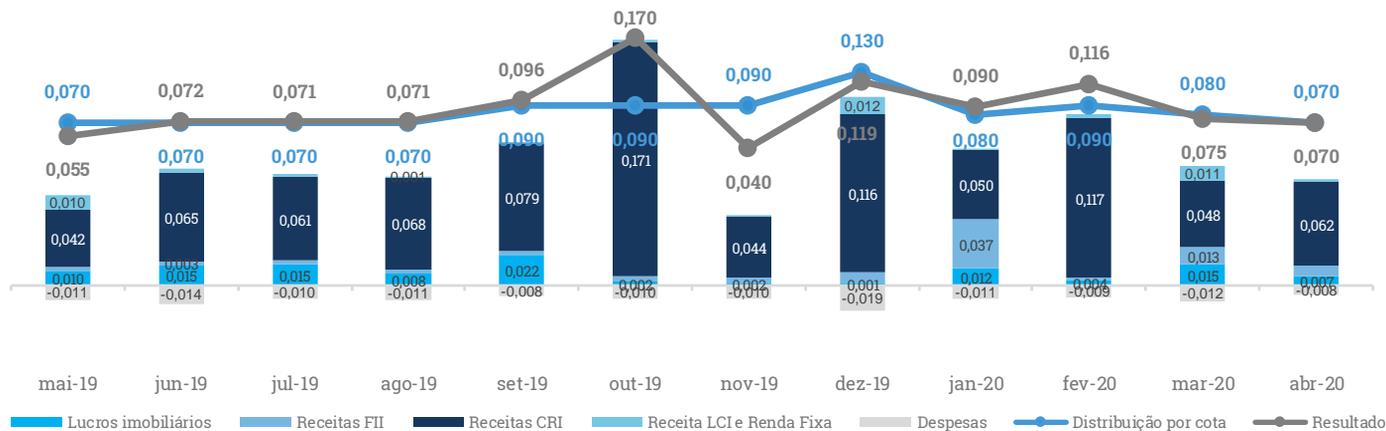
Fluxo Financeiro	abr/20	2020	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>9.530.431</b>	<b>33.096.260</b>	<b>64.393.490</b>
Lucros Imobiliários	825.576	3.147.773	6.501.367
Receitas FII	889.842	4.757.173	5.942.398
Receitas CRI	7.624.219	23.881.105	49.432.312
Receita LCI e Renda Fixa	190.793	1.310.209	2.517.414
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-939.450</b>	<b>-3.327.239</b>	<b>-7.314.272</b>
Despesas Operacionais	-939.450	-3.527.416	-7.514.449
Reserva de Contingência	0	200.177	200.177
<b>Resultado</b>	<b>8.590.981</b>	<b>29.769.021</b>	<b>57.079.217</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>8.605.955</b>	<b>29.015.113</b>	<b>57.644.251</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,070</b>	<b>0,080</b>	<b>0,083</b>

(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 beneficiárias. 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 meses<sup>3</sup>

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

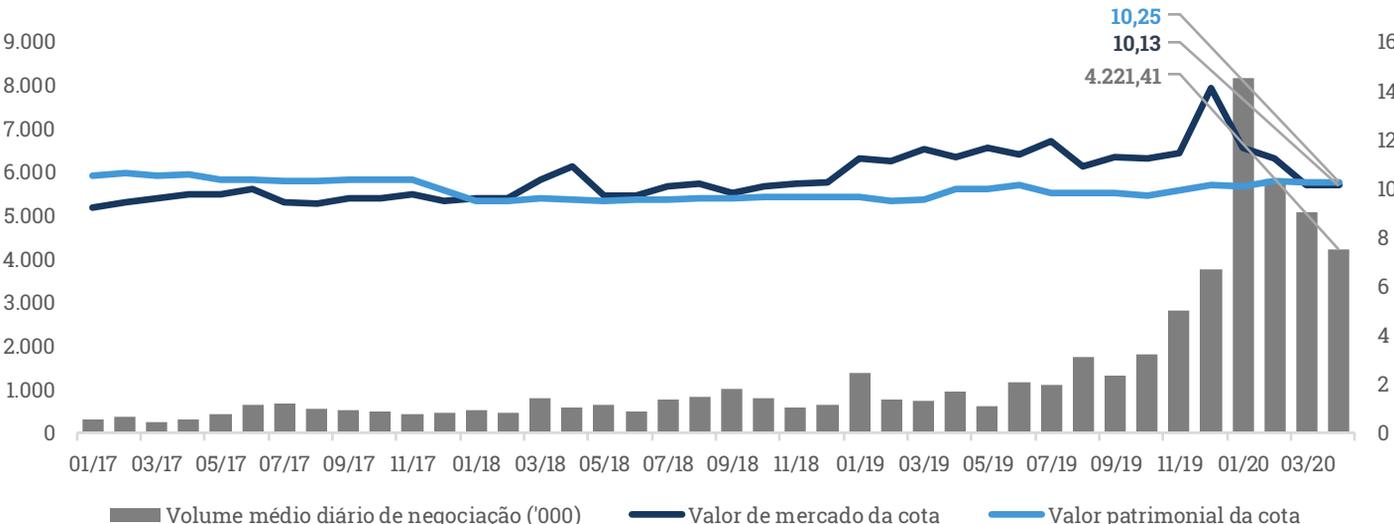


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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. Vale ressaltar que em fundos de papel e FIIs, a cota patrimonial terá maior volatilidade nos próximos meses devido à marcação frequente a mercado dos papéis, que poderão sofrer queda com a abertura das curvas de juros e spreads, além da marcação instantânea de tela dos FIIs investidos.



Fonte: B3 / Bloomberg

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 164.645 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 84,43 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,22 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,13 por cota.

Maxi Renda FII	abr/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	84.428.262	481.355.938	778.164.515
Número de Negócios	164.645	739.131	1.116.465
Giro (% do total de cotas)	6,98%	47,48%	111,00%
Valor de Mercado			R\$ 1.245.404.587
Quantidade de cotas			122.942.210

## 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.

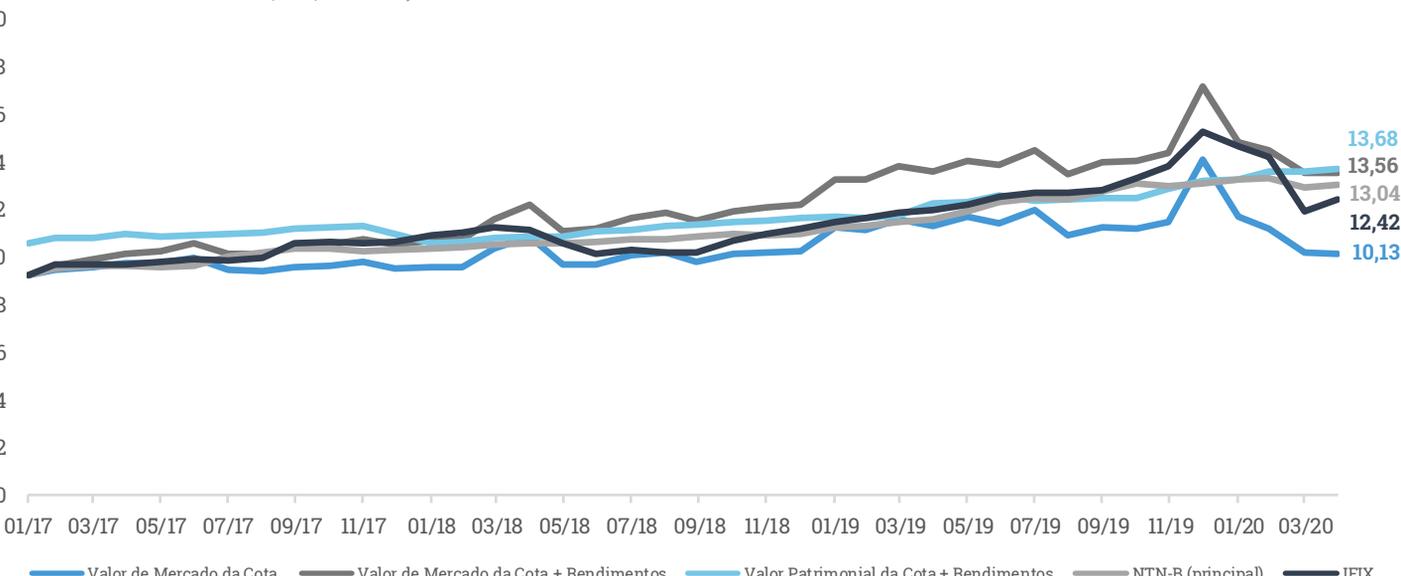
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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	abr/20 <sup>4</sup>	2020 <sup>5</sup>	12 meses <sup>6</sup>
Patrimônio Líquido de Mercado	1.245.404.587	1.100.525.929	647.379.526
Valor Patrimonial da Cota	10,25	10,23	10,02
Valor Mercado da Cota	10,13	11,26	11,44
Ganho de capital bruto	-0,30%	-28,26%	-10,35%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>7</sup>	0,25%	-5,78%	-0,14%
Retorno Total Bruto	0,49%	-25,35%	-1,68%
NTN-B (principal) <sup>8</sup>	0,95%	-0,51%	12,64%
IFIX	4,39%	-18,58%	3,79%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-0,46%	-24,85%	-14,32%
Diferença vs IFIX	-3,90%	-6,78%	-5,48%

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 "abr/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)<sup>9</sup>, 30 de dezembro de 2019 e 30 de abril de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de abril de 2020. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

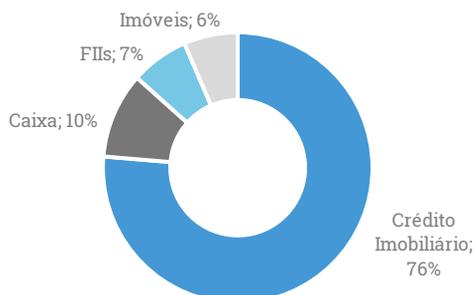
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)<sup>9</sup> e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>10</sup>:



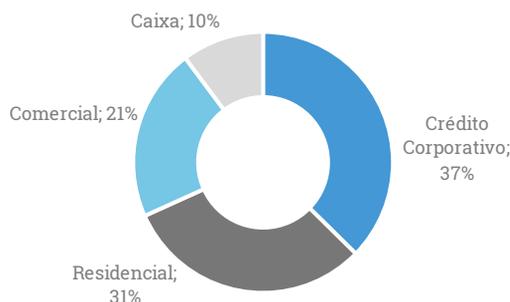
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

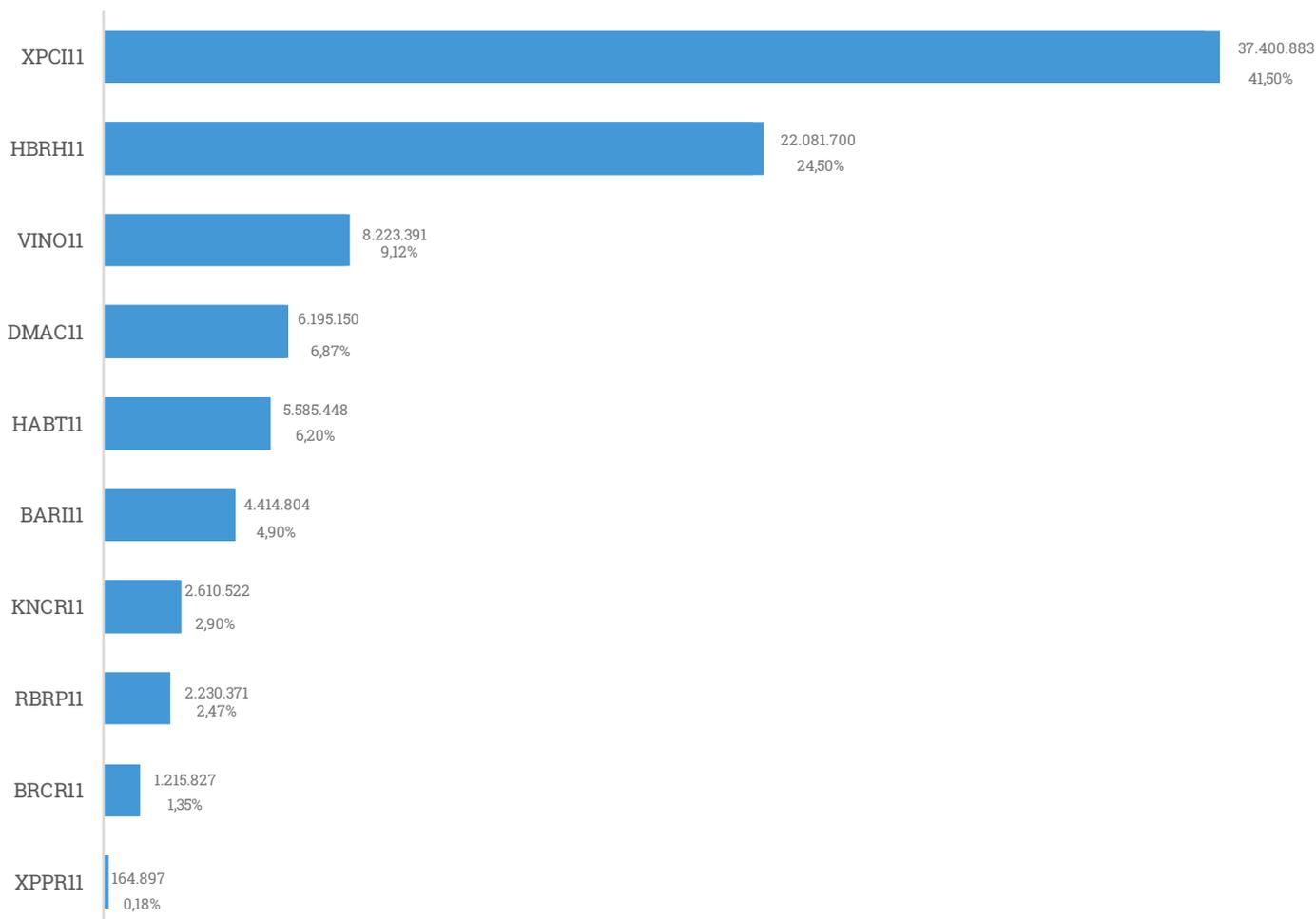
Conforme citado no início do relatório, o time de gestão permaneceu ativo nas operações de FIIs durante todo o mês de abril. Desta forma, foram adquiridos Fundos que apresentavam preços negociados no mercado secundário que extrapolavam seus fundamentos e alienados Fundos cujos preços se recuperaram e geraram excelente ganho de capital ao Maxi Renda. Ao longo de abril foram adquiridos R\$ 12,38 milhões em 9 FIIs e vendidos R\$ 20,93 milhões em 8 FIIs, gerando um ganho de capital bruto de R\$ 366,80 mil e geração estimada de rendimentos para o mês de maio de R\$ 595,05 mil. O maior ganho de capital veio da posição de HGCR11, representando cerca de 31,81% de todo o ganho de capital com FIIs no mês.

O foco dos FIIs adquiridos permanecem sendo os fundos de papel que, na opinião da gestão, são de maior resiliência, com composição majoritária de papéis *high grade* e *middle risk*, cujos preços no mercado secundário permitem acessar indiretamente uma maior carteira de CRIs por preços muito descontados.

No mês de abril o IFIX obteve uma alta de 4,39% frente ao mês anterior. Na visão do gestor, o período permaneceu de extrema volatilidade para ativos negociados em bolsa, assim como verificado no mês anterior, muito por conta das expectativas acerca do aumento do número de casos da COVID-19, notícias sobre tratamentos e relaxamentos de aberturas de negócios, além dos princípios de crises econômica e política vividos atualmente no Brasil.

A carteira de FIIs encerrou o mês de abril com saldo de **R\$ 90,12 milhões**.

### Exposição (Volume e % dos FIIs)



## Crédito Imobiliário (CI)

A atuação do time de gestão no mercado secundário continuou extremamente ativa, embora muito seletiva e com foco na busca de boas oportunidades em termos de risco-retorno, sobretudo nesse período de alta volatilidade, em particular no mercado de crédito privado. Em busca de operações com preços que a gestão julgava atraentes, foram alienadas algumas posições do portfólio, como o CRI Volkswagen (13F0062455), *business* que tem sofrido fortes reveses na atual crise. Além disso, foi reduzido parcialmente a posição do CRI Latam em R\$ 13,8 milhões, também devido às maiores incertezas do setor aéreo, embora a fiança locatícia do Bradesco dê grande conforto à operação. Foram adquiridas pelo Fundo 16 operações e 9 alienações durante o mês, todas no mercado secundário. O Fundo aumentou a posição em ativos como Magazine Luiza e Helbor, posições essas, confortáveis para o Fundo atravessar a crise, dada as projeções de fluxo de caixa de curto prazo das empresas que são confortáveis. As alienações, por sua vez, geraram ao Fundo um ganho de capital total de R\$ 3,09 milhões.

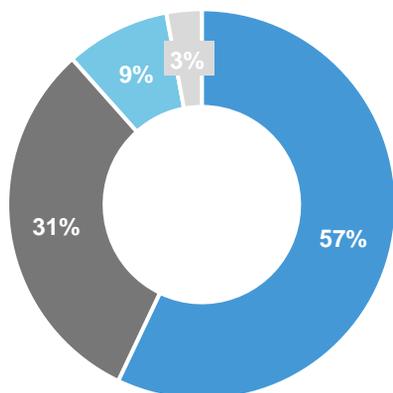
Além disso, o time de gestão optou por manter novamente uma parcela do PL disponível em caixa a fim de aproveitar oportunidades de alocação em meio à crise, em que os *players* que tiverem caixa, bem como os bancos privados vem fazendo, tendem a ser beneficiados nas alocações de crédito, uma vez que, nesse cenário, os desembolsos tendem a secar e os fundos de renda fixa com foco em crédito privado, estão no movimento contrário, tendo que vender ativos para pagar resgates de cotistas, neste sentido, os FIIs de papel que tiverem caixa nesse momento oportuno, tendem a estar em posições privilegiadas, podendo desembolsar caixa para boas empresas por taxas de retorno ainda mais atrativas.

Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento 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 estarem preparados para agir antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 8 e 12 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

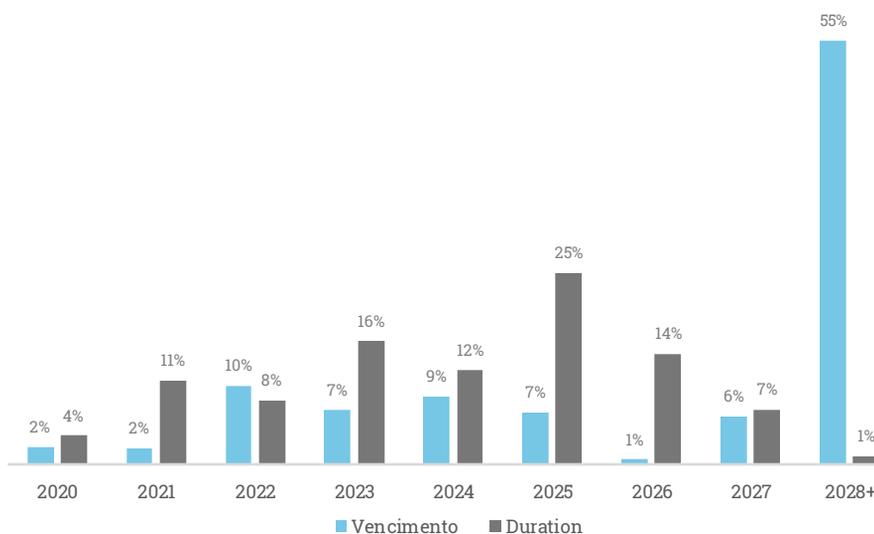
Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de abril.

- (a) CRI Even (19J0713628): o ativo é resultado da securitização de estoques de empreendimentos da Even, com cobertura inicial mínima de 1,50x. Haverá CF da venda desse estoque no mecanismo de full cash sweep. Imóveis que serão garantia real da operação, em sua maioria residenciais na cidade de São Paulo, garantindo maior liquidez aos imóveis. Adicionalmente, a Even apresenta ótimo perfil de crédito, reforçando a qualidade da operação e dando o conforto e visão de ótima relação de risco-retorno por parte da equipe de gestão e adquirido a um volume de R\$ 50 milhões e a uma taxa de CDI + 2,15% a.a.

## Indexadores (% dos CRIs)



■ CDI+ ■ IPCA+ ■ IGP-M+ ■ % CDI



## Crédito Imobiliário (CI)

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 muito 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 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. Existem conversas avançadas para o Maxi Renda vender o crédito e sair do risco.
- (c) CRI Esser (14K0234407): O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para lembrar, 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 executadas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram executados, 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 (após a data do presente relatório). 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 vai compor a base de distribuição 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. Por fim, existem conversas avançadas para o Maxi Renda vender o crédito e sair do risco.
- (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.

## Composição da Carteira<sup>12</sup>

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	74.469	66,88	2,9	6,78%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	57.568.906	56,90	3,9	5,77%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	54.518	55,48	5,0	5,62%	dez/19	12/09/2030	IPCA +	4,3500%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	49.000	49,03	7,0	4,97%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
19E035073	True Sec.	HM Engenharia	1/190	47.500	49,03	1,6	4,97%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
19G0835181	True Sec.	BRZ	1/186	45.737	44,88	1,8	4,55%	mar/20	15/08/2022	CDI +	1,2000%	Semestral
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	45.471	44,65	5,7	4,53%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	42.250	41,21	4,7	4,18%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	40,52	4,7	4,11%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,33	3,0	4,09%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19H0235501	True Sec.	Rede D'Or	1/214	40.642	40,04	5,2	4,06%	mar/20	02/07/2031	IPCA +	3,8800%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	39,30	4,7	3,98%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	35.092	34,08	4,1	3,45%	dez/19	07/11/2024	IGP-M +	4,0000%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	30.483	30,53	6,4	3,09%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	23,56	2,0	2,39%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1/153	22.000	22,01	0,3	2,23%	mar/20	28/07/2020	CDI +	1,5000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	29.400	21,20	1,6	2,15%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon   Pirelli   Tim	1/148	21.463	20,56	6,2	2,08%	abr/20	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1/212	20.000	19,81	5,9	2,01%	mar/20	16/02/2032	IPCA +	4,7000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	19.641	19,61	7,0	1,99%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional	1/193	17.361	17,39	3,6	1,76%	mar/20	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	15.069	15,01	3,2	1,52%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19L0909256	Gaia Sec.	Latam - Bradesco	4/123	14.809	14,73	5,7	1,49%	dez/19	18/08/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
19E0967405	Isec Sec.	WeWork   Ânima   Unimed	4/33	32.531	13,75	6,4	1,39%	abr/20	25/05/2035	IPCA +	6,5000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	1/31	13.000	13,05	1,4	1,32%	mar/20	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
19L0882278	Isec Sec.	PPP - Canopus	4/51	13.477	12,38	6,4	1,26%	dez/19	15/02/2035	IPCA +	6,0000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	14.000	12,33	3,9	1,25%	nov/19	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	11,30	1,3	1,15%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	22.531	11,29	0,6	1,14%	jul/17	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	8,0	1,02%	fev/14	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	10.011	9,91	5,6	1,00%	dez/19	20/10/2032	IPCA +	6,5917%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,89%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1/280	8.898	8,51	2,5	0,86%	dez/19	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,94	3,6	0,60%	dez/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	5,17	1,1	0,52%	mai/17	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
18H0864201	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/186	5.000	5,16	3,8	0,52%	out/18	15/07/2028	IGP-M +	6,6929%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	5,12	3,3	0,52%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	4,87	3,9	0,49%	mar/17	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
17K0216759	Gaia Sec.	Ultra	4/100	75	4,18	5,1	0,42%	nov/17	20/04/2031	IGP-M +	6,7500%	Mensal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	3,83	-	0,39%	fev/14	31/12/2050	CDI +	3,0000%	Bullet
17H0164854	RB Capital Sec.	Rede D'Or	1/165	4.000	3,74	3,6	0,38%	abr/18	06/11/2027	IPCA +	6,3491%	Anual
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1/73	3.135	3,41	4,1	0,35%	dez/16	23/05/2029	IGP-M +	5,7913%	Mensal
17C0868823	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/153	3.000	3,02	3,9	0,31%	fev/20	27/11/2024	IPCA +	5,8217%	Anual
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	2,95	-	0,30%	set/15	-	CDI +	5,0000%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	2,94	2,7	0,30%	jul/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	2,35	0,8	0,24%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/241	2.005	2,08	2,8	0,21%	dez/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1/63	2.000	2,00	0,7	0,20%	dez/16	21/06/2021	CDI +	1,6000%	Mensal
16I0965520	RB Capital Sec.	Aliansce	1/130	2.006	1,49	2,1	0,15%	jan/17	02/10/2024	IPCA +	6,5727%	Mensal
17J0040025	True Sec.	Direcional	1/107	1.969	1,32	0,5	0,13%	out/17	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
15F0544486	RB Capital Sec.	Natura	1/120	3	1,26	7,3	0,13%	mar/17	05/10/2031	IPCA +	6,5100%	Anual
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2/269	10	1,00	-	0,10%	jan/13	-	IGP-M +	16,0000%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2/188	17	0,80	-	0,08%	jan/13	-	IGP-M +	11,0000%	Mensal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1/21	39	0,74	0,4	0,08%	mar/13	15/05/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,66	3,0	0,07%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,60	0,8	0,06%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,58	0,5	0,06%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,56	0,9	0,06%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,51	0,8	0,05%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,46	0,8	0,05%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	397	0,39	3,8	0,04%	jan/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,36	0,6	0,04%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,31	0,9	0,03%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,31	2,9	0,03%	mai/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12C0034755	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/98	323	0,24	1,0	0,02%	nov/19	19/03/2021	IPCA +	5,1024%	Anual
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,23	0,8	0,02%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1/4	27	0,00	-	0,00%	mar/12	-	IPCA +	15,0000%	Mensal

986.72

<sup>12</sup>Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 15H0698161 (NEX), 12L0033177 (Cameron), 16F0132354 (Cameron) e 11L0005713 (Scopel) estão vencidos.

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19L0906036	Helbor – Estoque III	66,88	Residencial 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.
20C0851514	AlphaGran	56,90	Residencial Real Estate	- AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - 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.
19L0838850	MagazineLuiza	55,48	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. 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.
20B0817201	Prevent Senior	49,03	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 com 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 último relatório gerencial, 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.
19E0350573	HM Engenharia	49,03	Residencial 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 A - br pela Fitch Ratings; - 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.
19G0835181	BRZ	44,88	Residencial 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. Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI.
19L0838765	GPA	44,65	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise. 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. Em razão da queda do fluxo e forte impacto no NOI dos shoppings, os titulares do CRI aprovaram um waiver de incorporação dos juros da PMT ao fluxo de pagamentos. Reforçamos que trata-se de apenas uma adequação de fluxo de caixa da SPE com o fluxo do CRI, não trazendo, portanto, qualquer desconforto em relação a capacidade creditícia da companhia para pagar o CRI. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	41,21	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. Em razão da queda do fluxo e forte impacto no NOI dos shoppings, os titulares do CRI aprovaram um waiver de incorporação dos juros da PMT ao fluxo de pagamentos. Reforçamos que trata-se de apenas uma adequação de fluxo de caixa da SPE com o fluxo do CRI, não trazendo, portanto, qualquer desconforto em relação a capacidade creditícia da companhia para pagar o CRI. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	40,52	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. Em razão da queda do fluxo e forte impacto no NOI dos shoppings, os titulares do CRI aprovaram um waiver de incorporação dos juros da PMT ao fluxo de pagamentos. Reforçamos que trata-se de apenas uma adequação de fluxo de caixa da SPE com o fluxo do CRI, não trazendo, portanto, qualquer desconforto em relação a capacidade creditícia da companhia para pagar o CRI. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19L0906443	Embraed	40,33	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI;</li> <li>- Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida;</li> <li>- AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%;</li> <li>- Fundo de Juros;</li> <li>- Covenant DL / PL &lt;= 100%;</li> <li>- Aval dos sócios na pessoa física.</li> </ul>	<p>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.</p>
19H0235501	Rede D'Or	40,04	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings;</li> <li>- AF dos imóveis.</li> </ul>	<p>Operação que tem como lastro quatro contratos atípicos com hospitais da Rede D'Or   São Luiz, todos com excelentes localizações. Empresa com forte e confortável perfil financeiro, alta bancabilidade, refletido pelo rating corporativo AAA.br.</p> <p>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. Em razão da queda do fluxo e forte impacto no NOI dos shoppings, os titulares do CRI aprovaram um waiver de incorporação dos juros da PMT do CRI.</p>
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	39,30	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI;</li> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.</li> </ul>	<p>Reforçamos que trata-se de apenas uma adequação de fluxo de caixa da SPE com o fluxo do CRI, não trazendo, portanto, qualquer desconforto em relação a capacidade creditícia da companhia para pagar o CRI. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.</p>
19L0035166	BB	34,08	Financial Services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel, com LYV próximo a 60%</li> </ul>	<p>Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido.</p>
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	30,53	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior;</li> <li>- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%;</li> <li>- Aval Corporativo da Holding;</li> <li>- Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.</p>
19J0714175	HM Engenharia	23,56	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating A - .br pela Fitch Ratings;</li> <li>- Covenants: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL &lt;= 60%</li> <li>ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) &gt; 200% ou &lt; 0.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV.</p> <p>Perfil financeiro muito conservador, encerrando 2019 com caixa superior a 2 vezes as obrigações financeiras de 2020.</p>
19F0922610	Outlet Premium Brasília	22,01	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%;</li> <li>- LTV da fração do cedente, LTV de 56%;</li> <li>- AF das ações da SPE;</li> <li>- Fundo de Reserva de 1 PMT.</li> </ul>	<p>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.</p>
19F0260959	Helbor	21,20	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor;</li> <li>- Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP;</li> <li>- Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.</li> </ul>	<p>Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.</p>
19G0228153	HBR - Decathlon   Pirelli   Tim	20,56	Properties	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI;</li> <li>- AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Aval da HBR Realty.</li> </ul>	<p>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.</p>
20B0980166	Grupo Mateus	19,81	Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating A.br(sf) pela Fitch Ratings;</li> <li>- Cessão de recebíveis de cartões de crédito;</li> <li>- AF de dois imóveis;</li> <li>- Aval Corporativo e do acionista controlador na pessoa física.</li> </ul>	<p>Setor naturalmente defensivo e que sofrerá relativamente em menor grau durante a atual crise.</p> <p>Empresa com excelentes margens, management alinhado e execução diferenciada.</p>
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	19,61	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior;</li> <li>- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%;</li> <li>- Aval Corporativo da Holding;</li> <li>- Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.</p>
19G0269138	Direcional	17,39	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating brAA+(sf) pela S&amp;P Ratings.</li> </ul>	<p>Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional.</p> <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.</p>

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19J0713628	Even	15,01	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, 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.
19L0909256	Latam - Bradesco	14,73	Transportation	- Possui fiança bancária do Bradesco, que inicialmente cobre mais de 80% do saldo devedor da operação.	Apesar das dificuldades do setor, acreditamos que as medidas governamentais darão fôlego para a empresa, em um dos setores mais diretamente afetados pela crise. De toda forma, fiança do Bradesco cobre quase todo o saldo devedor da operação.
19E0967405	WeWork   Anima   Unimed	13,75	Residential Real Estate	- AF imóveis nas regiões de São Paulo - SP e Rio de Janeiro - RJ, com LTV do CRI Sênior de 56%; - Estrutura de subordinação de 25%, com CRI Mezanino e CRI Subordinado; - Fundo de Reserva; - Fundo de Complemento de Aluguéis; - Aval da Helbor Empreendimentos.	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.
19I0329899	You Inc.	13,05	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.
19L0882278	PPP - Canopus	12,38	Residential Real Estate	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs; - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente; - Fundo de Reserva de 1 PMT; - Fiança Construtora Canopus.	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
19B0177968	RNI	12,33	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.	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.
13B0006454	Conspar	11,30	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física.	Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.
17G0788003	Tecnisa	11,29	Residential Real Estate	- A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Winsdor 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.
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.
17I0181659	Pirelli	9,91	Industrials	- Alienação Fiduciária do imóvel, LTV próximo a 90%; - Aval da matriz da Pirelli.	Imóvel muito bem localizado em Santo André, há muitos anos a empresa opera no mesmo. Aval da matriz, muito capitalizada.
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.
19L0000001	WAM Praias	8,51	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.	Fortes 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.
18L1179520	LOG	5,94	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel. - Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI;	Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2019 possuía posição de caixa 10x maior que as obrigações financeiras para 2020.
12E0031990	Aloes	5,17	Malls	- 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.
18H0864201	Cogna Educação	5,16	Education	- AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Aval corporativo da Cognia.	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.

**Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos**

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
18D0698877	RNI	5,12	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.
13L0034539	Cogna Educação	4,87	Education	- AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cognia; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.	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.
17K0216759	Ultra	4,18	Oil & Gas	- AF do imóvel; - Aval Corporativo do Grupo Ipiranga e dos controladores da cedente na pessoa física; - Fundo de despesas.	Grupo Ultra é um dos maiores grupos empresariais do país, com linhas de negócio diversificadas. Posição financeira extremamente confortável, possuindo ao final de 2019 R\$5,7 bilhões de caixa para um passivo financeiro em 2020 de R\$1,1 bilhão.
14K0234407	Esser	3,83	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
17H0164854	Rede D'Or	3,74	Healthcare	- Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings; - AF do imóvel, LTV de 70%; - Endosso do seguro patrimonial.	Operação que tem como lastro quatro contratos atípicos com hospitais da Rede D'Or   São Luiz, todos com excelentes localizações. Empresa com forte e confortável perfil financeiro, alta bancabilidade, refletido pelo rating corporativo AAA.br.
16I0000002	VBI-Vale	3,41	Metals & Mining	- Rating AAA.br pela Fitch Ratings; - Fundos de Reserva e de Despesas; - Fiança corporativa do Itaú.	Risco de crédito de duas das maiores e sólidas empresas do país, Vale e Itaú.
17C0868823	VLI-Vale	3,02	Metals & Mining	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings; - Fundo de Reserva.	Risco de crédito de uma das maiores e sólidas empresas do país, Vale, conforto reforçado pelo rating AAA.
15H0698161	NEX	2,95	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 reperfilamento e reforço de garantias
19G0290738	WAM São Pedro	2,94	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.
12E0035783	GSP	2,35	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.
19G0290840	WAM São Pedro	2,08	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.
16F0071780	MRV	2,00	Residential Real Estate	- Risco corporativo MRV, possui rating AAA.br pela S&P; - AF imóveis.	Robustez do balanço muito forte, confirmada rating AAA.br pela S&P. ao final de 2019 possuía R\$2,1 bilhões no caixa para vencimentos de obrigações financeiras de R\$672 milhões em 12 meses.
16I0965520	Aliansce	1,49	Malls	- Cessão Fiduciária de Recebíveis Shopping Bangu - Rio de Janeiro - RJ; - Fundo de Reserva; - AF do Imóvel; - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings.	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa confortável para atravessar o atual período, com R\$1,2 bilhão de caixa para dívidas de curto prazo de R\$64,6 milhões.
17J0040025	Direcional	1,32	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. 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.
15F0544486	Natura	1,26	Healthcare	- Aval Corporativo da Natura	Imóvel de importante CD da companhia. Companhia possui posição de caixa de 190% em relação às obrigações financeiras de curto prazo e bancabilidade muito forte.
16F0132354	Cameron	1,00	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
12L0033177	Cameron	0,80	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

**Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos**

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
13B0036124	Campos Belos	0,74	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.
14C0067901	brMalls	0,66	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 em 2020.
12B0035289	GSP	0,60	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.
11F0042226	Pulverizado	0,58	Residencial Real Estate	- Aval Corporativo Tegra; - Cessão Recebíveis.	Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.
12B0035151	GSP	0,56	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.
12B0035531	GSP	0,51	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	0,46	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.
19A0698738	Cogna Educação	0,39	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.
12E0013069	Cipasa	0,36	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.
12B0035534	GSP	0,31	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.
11F0013690	Cyrela	0,31	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 em caixa e disponibilidades para vencimentos em 12 meses de R\$551 milhões, e dívida líquida representando menos de 20% do PL da companhia.
12C0034755	VLI-Vale	0,24	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.
12B0035313	GSP	0,23	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.
11L0005713	Scopel	0,00	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

## Ativos Imobiliários

No mês de abril o Fundo não realizou novos investimentos em permutas financeiras. Por outro lado, tivemos redução de capital nos projetos Vila Olímpia 1 e Jardins 1, de R\$ 260,40 mil e R\$ 600,00 mil, respectivamente. Para os próximos esses estão previstos novos investimentos e novos aportes em permutas que já compoem o portfólio do Fundo. A gestão ressalta que possui um robusto pipeline de novas operações, o qual espera desembolsar nos próximos meses, após estabilização e maior visibilidade do mercado.

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 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 SPEs, aval da companhia incorporadora e dos respectivos sócios.

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. Para os nossos projetos que ainda não foram lançados, seguraremos até o término da quarentena e de uma estabilização maior do mercado. As rentabilidades dos nossos projetos serão preservadas, uma vez que, por força de contrato com os nossos sócios no projeto, o Fundo não corre riscos de atrasos de lançamentos mesmo em caso de força maior.

A carteira de Permutas encerrou o mês de abril com saldo de **R\$ 78,72 milhões**.

Neste mês os projetos Vila Olímpia 1, Vila Prudente 1, Paraíso 1 e Campinas 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 260,4 mil, R\$ 80,0 mil, R\$ 471,7 mil e R\$ 13,4 mil, 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.

### 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	
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	(34.614,94)	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	(3.130,00)	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
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>-</b>	<b>47.304,73</b>	<b>78.716,82</b>	<b>90.889,62</b>	<b>126.021,55</b>	<b>0,38</b>	<b>122.942.210</b>

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Rend. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Realizado	(90.889,62)	17.422,46	12.172,80	54.235,20	0,46
Fluxo Proj. (esperado)	-	47.304,73	78.716,82	126.021,55	0,63
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>(90.889,62)</b>	<b>64.727,19</b>	<b>90.889,62</b>	<b>155.616,82</b>	<b>1,09</b>

Inflação projetada para o período remanescente

2,94% a.a.

Fonte Focus 27-mar-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 "Crédito Imobiliário (CI)", das cartas dos meses anteriores, com a venda do CRI Torp, o Fundo recebeu 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.

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



Residencial
<b>Permuta Imobiliária<sup>13</sup></b>
Valor Geral de Venda 38.500.000
Status <b>Concluída</b>
Data de lançamento Jun/17
Data Início da Obra Ago/17
Data de entrega Nov/19
Obras (%) 100,0%
Vendas (%) 77,8%

Participação no FII (% PL)  
0,25%

Participação no Projeto  
25% do VGV

Capital Comprometido  
3.176.880

Capital Desembolsado  
3.176.880

(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: mar/2020

## São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária<sup>15</sup></b>
Valor Geral de Venda 80.100.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento Mai/18
Data Início da Obra Dez/18
Data de entrega Jan/21
Obras (%) 56,0%
Vendas (%) 98,7%

Participação no FII (% PL)  
0,67%

Participação no Projeto  
19% do VGV

Capital Comprometido  
8.472.900

Capital Desembolsado  
8.472.900

(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: mar/2020

## Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária<sup>17</sup></b>
Valor Geral de Venda 33.800.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento Out/16
Data Início da Obra Nov/17
Data de entrega Jun/20
Obras (%) 74,8%
Vendas (%) 55,0%

Participação no FII (% PL)  
0,14%

Participação no Projeto  
10% do VGV

Capital Comprometido  
1.750.000

Capital Desembolsado  
1.750.000

(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: mar/2020

## São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária<sup>14</sup></b>
Valor Geral de Venda 81.500.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento Set/17
Data Início da Obra Set/18
Data de entrega Jun/20
Obras (%) 92,1%
Vendas (%) 82,1%

Participação no FII (% PL)  
0,79%

Participação no Projeto  
22% do VGV

Capital Comprometido  
10.000.000

Capital Desembolsado  
10.000.000

(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: mar/2020

## São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária<sup>16</sup></b>
Valor Geral de Venda 42.000.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento Mai/18
Data Início da Obra Mai/18
Data de entrega Mar/21
Obras (%) 30,2%
Vendas (%) 36,4%

Participação no FII (% PL)  
0,37%

Participação no Projeto  
25% do VGV

Capital Comprometido  
4.650.000

Capital Desembolsado  
4.650.000

(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: mar/2020

## São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
<b>Permuta Imobiliária<sup>18</sup></b>
Valor Geral de Venda 72.900.000
Status <b>Em construção</b>
Data de lançamento Dez/17
Data Início da Obra Jul/18
Data de entrega Nov/20
Obras (%) 50,8%
Vendas (%) 90,3%

Participação no FII (% PL)  
0,48%

Participação no Projeto  
19% do VGV

Capital Comprometido  
6.000.000

Capital Desembolsado  
6.000.000

(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: mar/2020

## Campos do Jordão, SP / Campos 1



Participação no FII (% PL)  
0,41%  
Participação no Projeto  
20% do VGV  
Capital Comprometido  
5.140.000  
Capital Desembolsado  
5.140.000

Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>19</sup>**  
Valor Geral de Venda  
279.300.000  
Status  
**Não Lançado**  
Data de lançamento  
Mai/20  
Data Início da Obra  
Out/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: mar/2020

## São Paulo, SP / Perdizes 1



Participação no FII (% PL)  
1,04%  
Participação no Projeto  
12,5% do VGV  
Capital Comprometido  
13.082.038  
Capital Desembolsado  
13.082.038

Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>20</sup>**  
Valor Geral de Venda  
144.300.000  
Status  
**Não Lançado**  
Data de lançamento  
Mai/20  
Data Início da Obra  
Mar/21  
Data de entrega  
Abr/23  
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: mar/2020

## São Paulo, SP / Moema 1



Participação no FII (% PL)  
1,21%  
Participação no Projeto  
10% do VGV  
Capital Comprometido  
15.300.000  
Capital Desembolsado  
15.300.000

Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>19</sup>**  
Valor Geral de Venda  
140.000.000  
Status  
**Não Lançado**  
Data de lançamento  
Abr/20  
Data Início da Obra  
Dez/20  
Data de entrega  
Fev/23  
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: mar/2020

## São Paulo, SP / Perdizes 2



Participação no FII (% PL)  
0,88%  
Participação no Projeto  
10% do VGV  
Capital Comprometido  
11.145.000  
Capital Desembolsado  
11.145.000

Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>20</sup>**  
Valor Geral de Venda  
132.500.000  
Status  
**Não Lançado**  
Data de lançamento  
Jun/20  
Data Início da Obra  
Fev/21  
Data de entrega  
Mar/23  
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: mar/2020

## Goiânia, GO / Jardim América 1



Participação no FII (% PL)  
0%  
Participação no Projeto  
88%  
Capital Comprometido<sup>23</sup>  
18.029.508  
Capital Desembolsado<sup>24</sup>  
18.029.508

Residencial  
**Equity<sup>21</sup>**  
Valor Geral de Venda<sup>22</sup>  
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 Comprometido<sup>23</sup>  
18.029.508  
Capital Desembolsado<sup>24</sup>  
18.029.508

Edifício Corporativo  
**Equity<sup>21</sup>**  
Valor Geral de Venda<sup>22</sup>  
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 1<sup>25</sup>



Residencial  
**Objeto dação em pagamento CRI Torp**

**Valor contábil**  
R\$ 3.070.000

**Status**  
Em construção

**Data de entrega**  
Mai/20

(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 1<sup>25</sup>



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 / Oceanic<sup>26</sup>



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