Maxi Renda FII
Julho 2020

asset management / MXRF11

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$ 1.248.939.498,76

Quantidade de Cotas:
122.942.210

Valor Patrimonial da Cota:
R$ 10,16

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:
215.856 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 julho contou com pequena correção dos ativos negociados em bolsa, com a realização de lucros por parte dos investidores. O IFIX teve uma queda de 2,61% no mês. No Brasil seguimos com a retomada de diversos indicadores econômicos. A produção industrial cresceu 8,9% em junho (últimos dados divulgads pelo IBGE), as concessões de crédito livre cresceram 6,9% na comparação com o mês anterior, com os *spreads* e a inadimplência em queda e o Índice de Confiança dos Serviços avançou para 79,0 pontos (+7,3 pontos MoM). No cenário externo o destaque foi a retomada das produções industriais nos EUA, UE e China. Ainda que o cenário se mostre desafiador, dados dos EUA indicam expansão da atividade industrial. A gestão continuou com a tese de aproveitar as oportunidades no mercado secundário, por conta das distorções geradas pela volatilidade dos mercados, buscando ativos com bons fundamentos, preços descontados e que com características defensivas para atravessarem o atual período. **Destacamos o elevado crescimento para mais de 215 mil cotistas na base do Fundo, umas das maiores da indústria de FIIs no Brasil chegando assim em 957 mil cotistas.**

No *book* de CRIs tivemos como destaque as compras de dois novos papéis e o resgate antecipado facultativo do CRI Natura, conforme será melhor abordado abaixo na respectiva seção. No *book* de FIIs, o destaque foi para a alienação de R$ 10,16 milhões em operações no mercado secundário. Maiores detalhes destas alocações serão vistos nas respectivas seções.

Destacamos que, no presente mês, ainda que em conjunto com outros investidores que detêm participação no edifício Oceanic (fruto de execução do CRI Harte), o Fundo formalizou a locação de 2 lajes de 15 que são detidas pelos credores do CRI. A locação foi feita com o objetivo final de facilitar a venda e nesse meio tempo, otimizar a estrutura de gastos/receitas com o carrego deste imóvel. Reiteramos que neste momento, a receita desta locação será pouco material para o resultado do Fundo.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs de boa qualidade, com taxas atraentes do ponto de vista de risco-retorno, foco em originação e estruturação próprias e atento à gestão ativa para ganho adicional aos cotistas em operações no mercado secundário. O direcionamento para alocação em papéis mais *high grade* e *middle risk* segue trazendo tranquilidade para que o Fundo atravesse esse momento volátil e incerto nos mercados, em especial nos de crédito privado, sem maiores impactos, mostrando-se, portanto, uma estratégia adequada. **Para o cotista que não teve a oportunidade de analisar o relatório gerencial de março, 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.**

No dia 03 de agosto foi comunicado ao mercado o Anúncio de Início da 6ª Emissão de Cotas do Fundo e o Prospecto Definitivo também está disponível aos investidores em geral.

Os rendimentos auferidos segundo regime de caixa foram de R$ 0,083 por cota, totalizando R$ 10,20 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R$ 531,24 mil de dividendos, no *book* de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R$ 9,52 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R$ 1,33 milhões entre rendimentos e ganhos de capital.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R$ 0,07 (sete centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de julho foi realizada em 14/08/2020 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 31/07/2020.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R$ 10,16) representa aproximadamente 354,57% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 417,14% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R$ 10,95) o resultado equivale a 328,95% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 386,99% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos. No mês foi distribuído o montante equivalente a 84,3% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

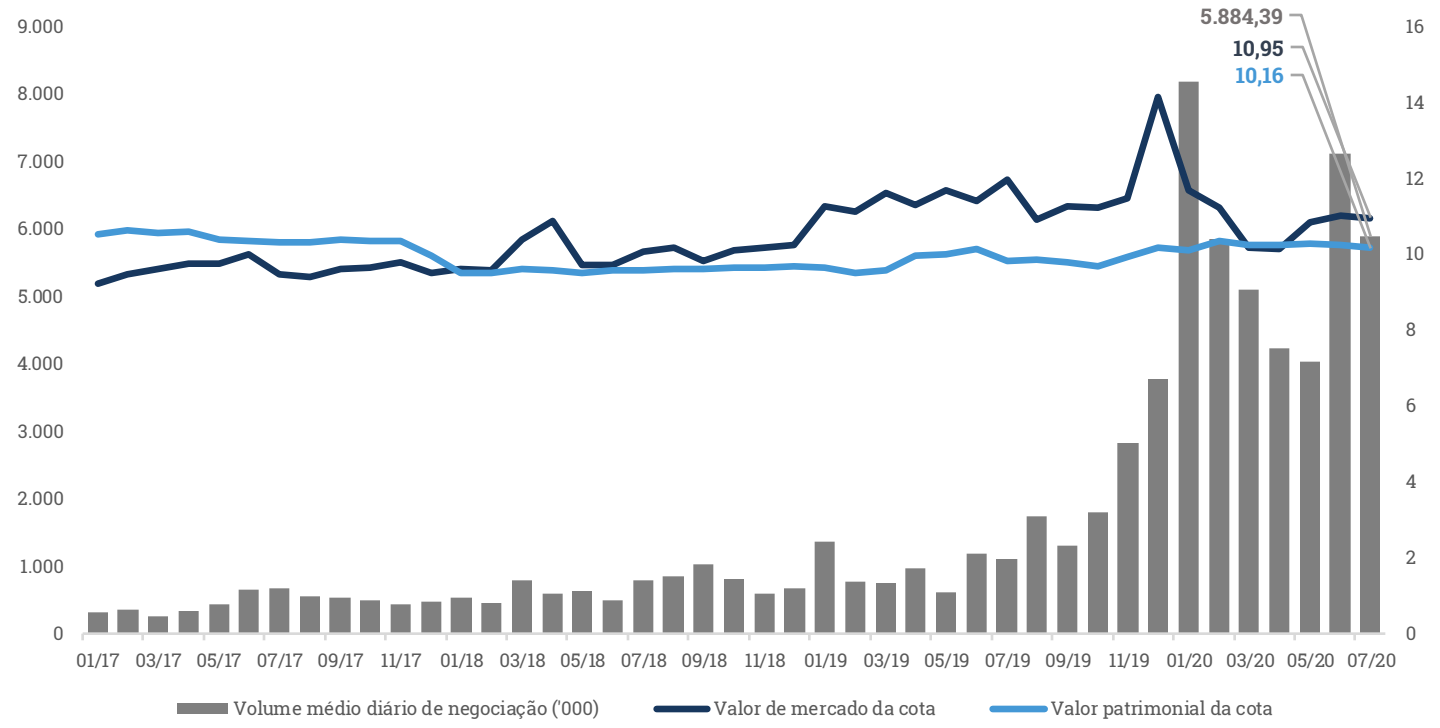
Fluxo Financeiro	jul/20	2020	12 meses
Receitas[1]	**11.418.592**	**64.809.805**	**95.033.485**
Lucros Imobiliários	531.240	5.305.797	8.349.306
Receitas FII	1.332.356	8.894.145	10.092.719
Receitas CRI	9.523.568	49.104.641	73.940.541
Receita LCI e Renda Fixa	31.427	1.505.222	2.650.919
Despesas[2]	**-1.214.541**	**-7.394.666**	**-11.281.659**
Despesas Operacionais	-1.251.511	-7.631.813	-11.518.806
Reserva de Contingência	36.970	237.147	237.147
Resultado	**10.204.051**	**56.461.869**	**83.751.826**
Rendimento distribuído	**8.605.955**	**54.832.977**	**82.777.853**
Distribuição média por cota	**0,070**	**0,076**	**0,083**

(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.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Fonte: B3 / Bloomberg

Liquidez

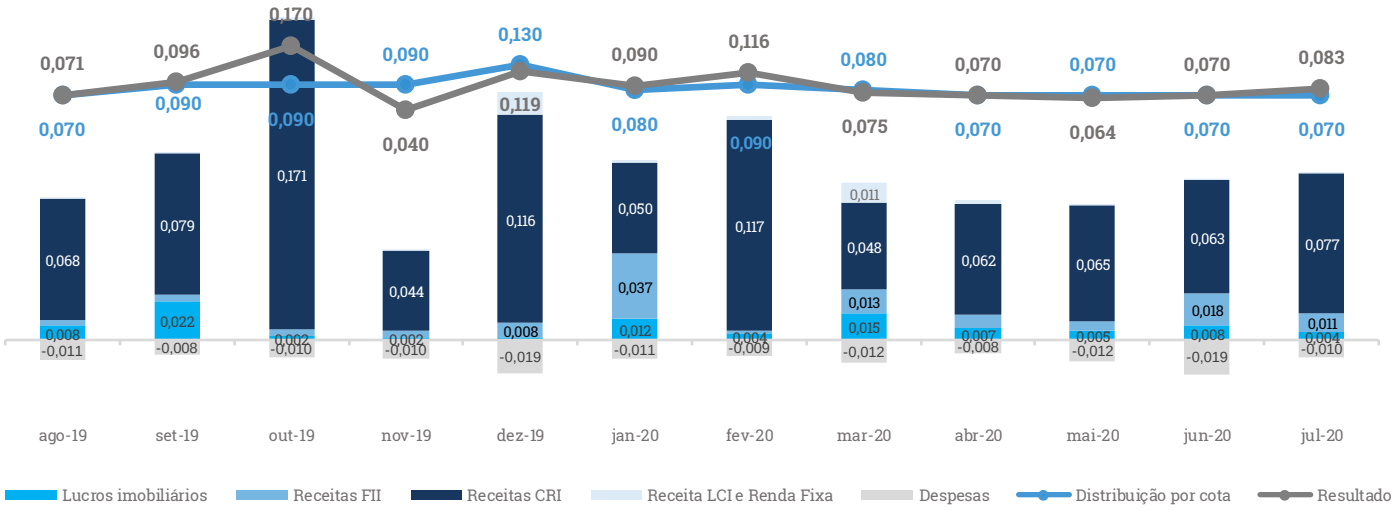
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 221.730 negociações no período, movimentando um volume de R$ 135,34 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 5,88 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 10,95 por cota.

Maxi Renda FII	jul/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	135.340.980	846.745.210	1.084.550.339
Número de Negócios	221.730	1.344.844	1.662.356
Giro (% do total de cotas)	10,08%	62,47%	79,66%
Valor de Mercado			R$ 1.346.217.200
Quantidade de cotas			122.942.210

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses[3]

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

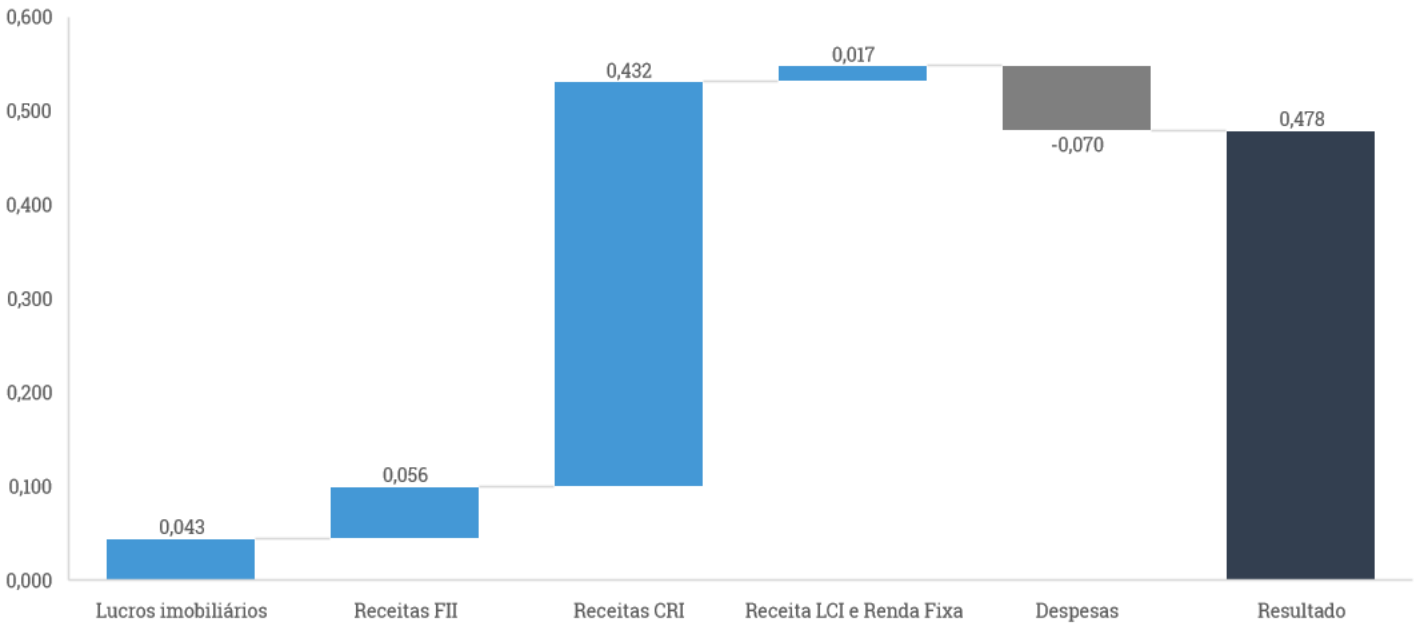


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses[3]

O gráfico abaixo demonstra a quebra do resultado acumulado do Maxi Renda nos últimos 6 meses por tipo de estratégia. É importante destacar que as permutas financeiras – representadas por Lucros Imobiliários – possuem fluxo de caixa específico, em que as receitas ocorrem com mais intensidade nas datas próximas ao habite-se, diferentemente do *book* de CRIs e de FIIs. Maiores detalhes acerca do fluxo de recebimento de permutas financeiras podem ser obtidos na página 26 do relatório trimestral do Fundo.



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.

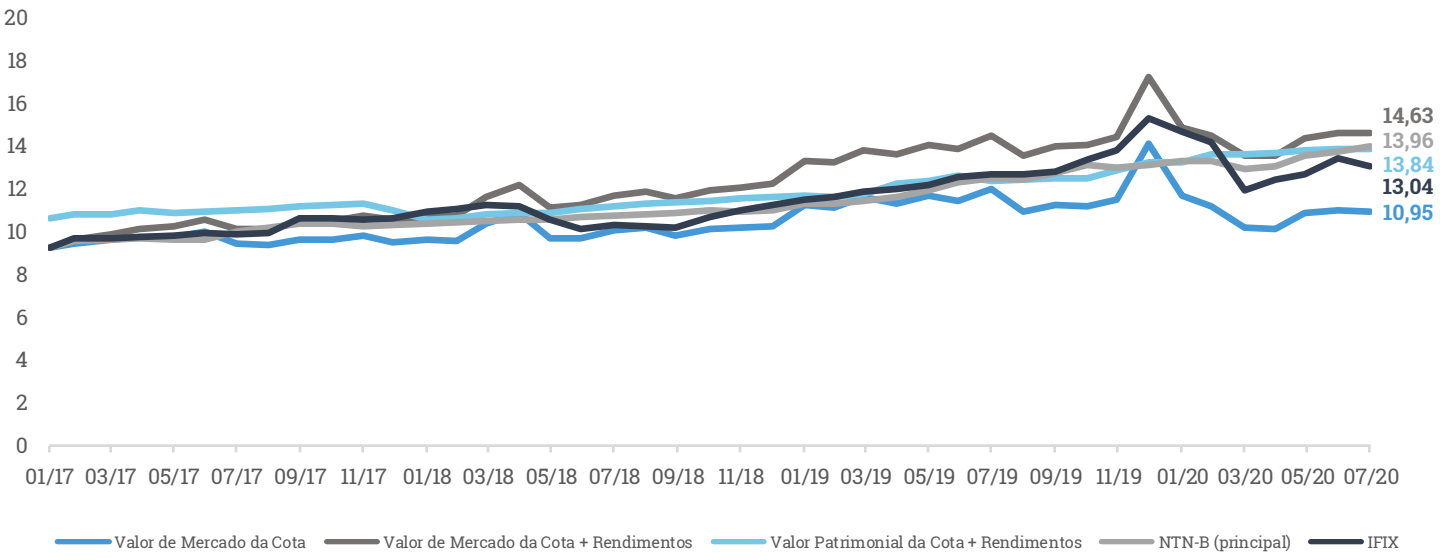
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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	jul/20[4]	2020[5]	12 meses[6]
Patrimônio Líquido de Mercado	**1.346.217.200**	**1.205.602.654**	**1.048.028.089**
Valor Patrimonial da Cota	**10,16**	**10,22**	**10,08**
Valor Mercado da Cota	10,95	10,96	11,18
Ganho de capital bruto	-0,36%	-22,45%	-8,44%
TIR Bruta (% a.a.)[7]	**0,14%**	**-2,56%**	**-0,02%**
Retorno Total Bruto	**0,27%**	**-18,27%**	**-0,25%**
NTN-B (principal)[8]	**1,92%**	**6,54%**	**11,97%**
IFIX	**-2,61%**	**-14,53%**	**2,77%**
Diferença vs NTN-B (princ.)	**-1,65%**	**-24,81%**	**-12,22%**
Diferença vs IFIX	**2,88%**	**-3,75%**	**-3,02%**

Para o calculo do Patrimônio Liquido 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 "jul/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)*, 30 de dezembro de 2019 e 28 de junho de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de junho de 2020. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

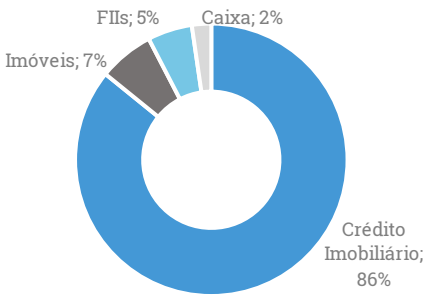
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)[9] e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo[10]:



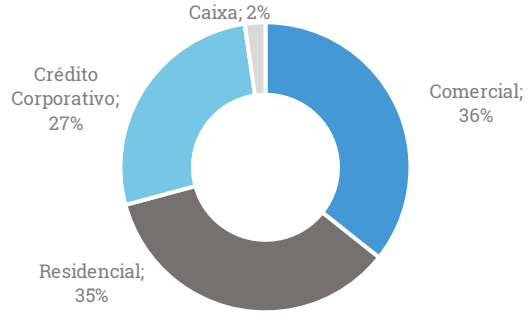
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

Portfólio

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

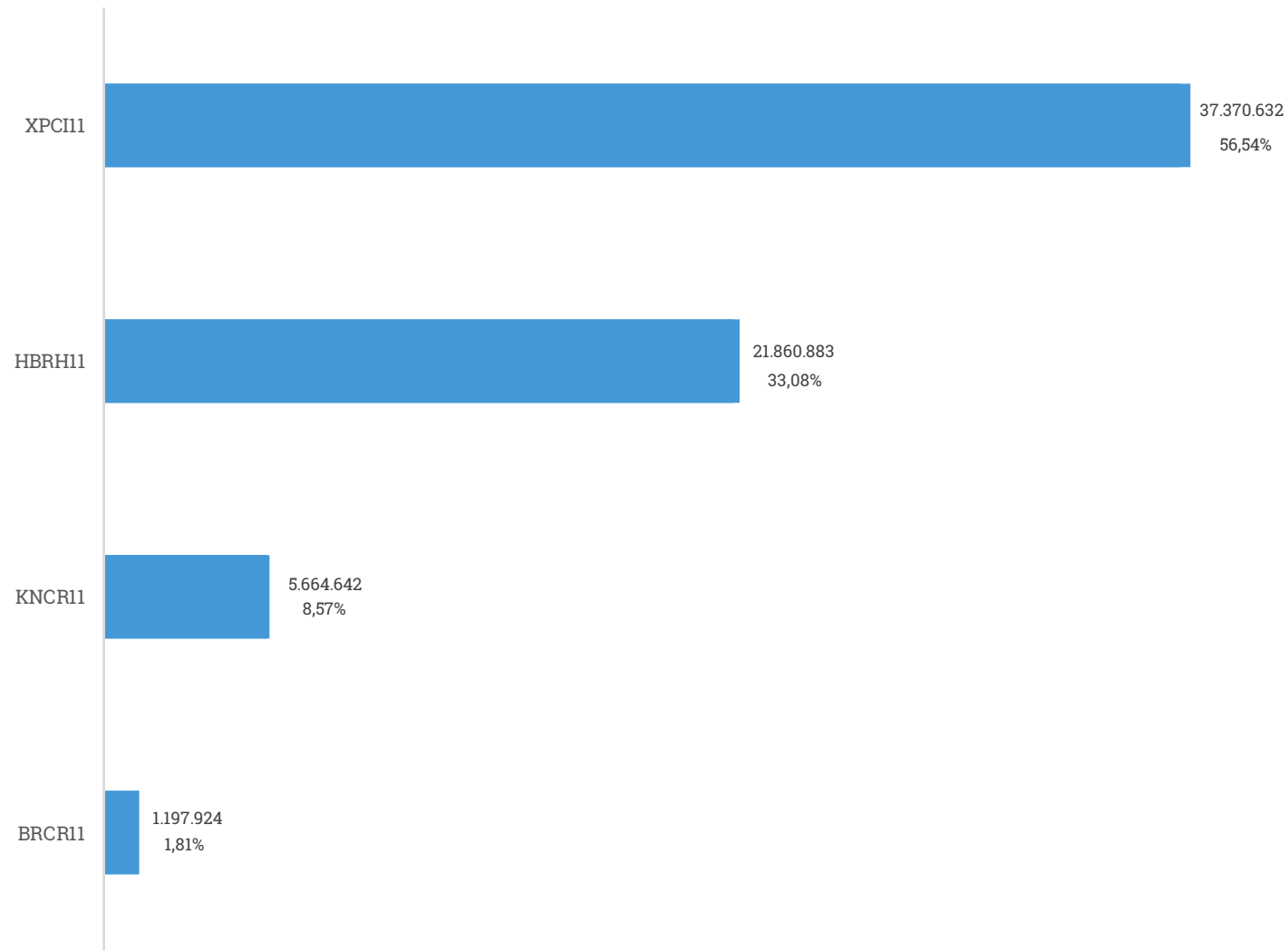
Conforme citado no início do relatório, o time de gestão permaneceu ativo nas operações de FIIs durante todo o mês de julho. Desta forma, foram adquiridos Fundos que apresentavam preços negociados no mercado descontados na visão da gestora, e alienados ativos cujos preços se recuperaram e geraram ganho de capital ao Maxi Renda[1]. Ao longo do mês foram adquiridos R$ 2,63 milhões em 2 FIIs e vendidos R$ 10,16 milhões em 3 FIIs, gerando ganho de capital bruto de aproximadamente R$ 700 mil e geração estimada de rendimentos para o mês de julho de R$ 440 mil, com destaque para a alienação total de HABT11 e BARI11.

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 descontados.

No mês de julho o IFIX teve uma queda de 2,61% frente ao mês anterior. Na visão do gestor, o período simbolizou uma realização de lucros por parte do investidor. Ainda que o cenário interno e externo se mostrem incertos, com uma possível segunda onda da COVID-19, a contínua retomada das atividades no Brasil, principalmente em SP, segue contribuindo para a melhora dos ânimos dos investidores e das perspectivas econômicas. No Brasil, a projeção do PIB em 2020, segundo Relatório Focus divulgado no último dia 31, é de -5,66% (vs -6,54% em junho/20), mostrando um consenso do mercado que a economia brasileira tende a mostrar recuperação mais rápida do que o projetado no início da pandemia.

A carteira de FIIs encerrou o mês de julho com saldo de **R$ 66,09 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



[1]Resultado passados não garantias de rentabilidades futuras

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. O mercado de crédito privado segue com a compressão dos spreads de crédito, ainda que acima dos níveis pré-pandemia. A gestão aproveitou o cenário de alta volatilidade e abertura dos spreads vivenciadas principalmente durante o início do segundo trimestre para amarrar mandatos em operações que serão desembolsadas nas próximas semanas. No mês de julho, tivemos o resgate antecipado facultativo do CRI Natura (15F0544486) e a alienação parcial dos CRI VBI-Vale (16I0000002) e total dos CRI RNI, além poucos trades intramês, que geraram ganho de capital total próximo a R$ 1,1 milhão. Foi adquirido, conforme informado no último relatório gerencial e detalhado abaixo, R$ 25 milhões do CRI Vila Leopoldina (20E1051047), além de um aumento de R$ 10 milhões no CRI Outlet Premium Brasília (19F0922610).

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 agirem antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 9 e 13 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

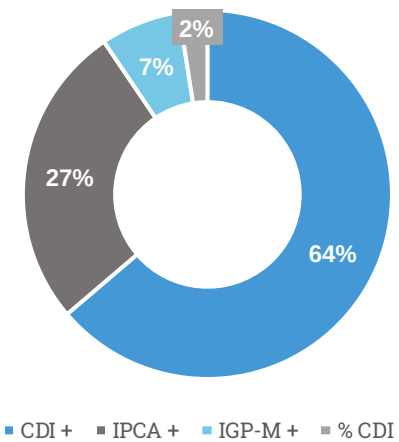
Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de julho.

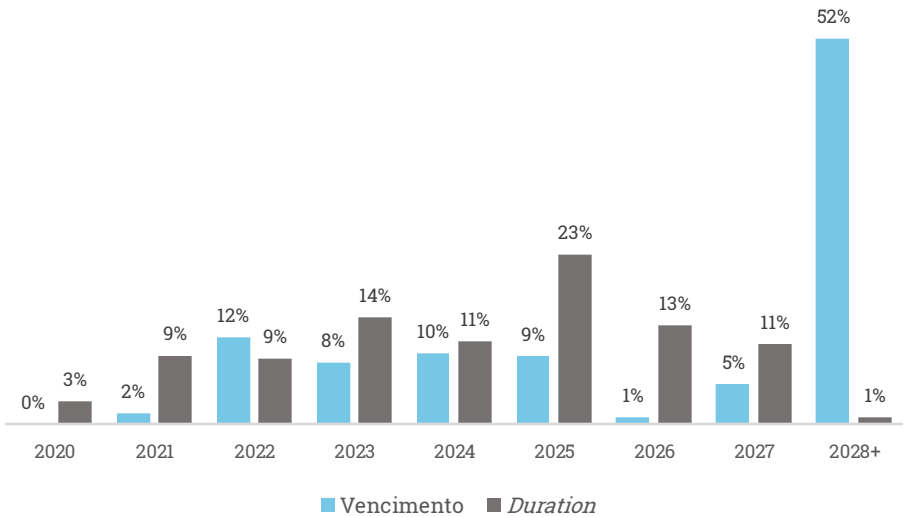
(a) CRI Vila Leopoldina (20E1051047): o papel tem como lastro a securitização de debêntures emitidas pela Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários S.A. O CRI faz parte de um ambicioso projeto, elaborado junto à Prefeitura de São Paulo, de revitalização da Vila Leopoldina, bairro premium e de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo nos últimos anos. A operação contempla ainda uma robusta estrutura, como fiança dos sócios no empreendimento e alienação fiduciária do imóvel. O CRI foi emitido a uma taxa de CDI + 5,20%.;

(b) CRI Outlet Premim Brasília (19F0922610): o CRI Outlet Premium Brasília representa o mesmo ativo que já fazia parte do portfólio do Maxi Renda. O ativo sofreu um aditamento, tendo seu vencimento postergado de jul/20 para jul/25, ao invés de emitir um novo papel com mais dispêndio de custos e de tempo, além de condicionarmos o aumento da sua taxa remuneração, de CDI + 1,50% para CDI + 3,00%. O aditamento da operação aumentou a *duration* do *book* e também o seu *spread* de crédito;

(c) CRI Helbor – Estoque IV (20F0849801): o ativo é resultado de uma securitização de recebíveis de SPEs formadas por estoques performados da Helbor. A operação possui estrutura semelhante a de outros CRIs de estoque que fazem parte do *book* de CRIs do Maxi Renda, com mecanismo de cash sweep, de modo que os recuros advindos das vendas dos estoques contribuem para acelerar a amortização do papel. Adicionalmente, o CRI possui (i) Aliendação Fiduciária dos estoques, (ii) Cash Collateral equivalente à 3 PMTs e (iii) Aval da Helbor e de seus sócios, posição aumentada em agosto em R$ 5 Milhões, taxa de aplicação com deságio em relação ao par, sendo de CDI + 3,00% a.a.

Indexadores (% dos CRIs)





Fonte: XP Asset Management

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 continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. O time de gestão finalizou durante o mês de julho a locação de duas lajes do edifício. Desta forma, atualmente o edifício se encontra 13,3% locado.

(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 relembrar, a estrutura de garantia do CRI era composta pela alienação fiduciária (AF) de 5 (cinco) terrenos, que são eles: (i) Asdrubal, (ii) Cardeal, (iii) São Urbano, (iv) VIP Augusta e (v) Charme da Vila. Foi consolidada a propriedade somente dos 3 (três) primeiros terrenos citados acima após essas três garantias terem sido excutidas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram excutidos, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos à eles em troca da liberação das AF´s. Neste sentido, a venda foi realizada pelo valor total de R$ 6 milhões e a Securitizadora por meio do patrimônio separado, já recebeu todos os recursos da venda. O último pagamento foi feito em maio. Conforme divulgado em relatórios anteriores, os imóveis Asdrubal e Cardeal foram vendidos por R$ 19,45 milhões, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor total e, os demais pagamentos do parcelamento, que vão até Jan/21 e Jun/21, respectivamente, estão sendo feitos mensalmente desde ago/19. O outro imóvel executado, São Urbano, está à venda e não corre qualquer risco de ser envolvido ou relacionado na concorrência da recuperação judicial da Esser que foi deferida em 29/04. Em suma, a recuperação judicial não traz qualquer tipo de ameaça ao Fundo no processo de monetização dos ativos. Por fim, reforçamos que os recursos oriundos das vendas dos 5 (cinco) imóveis não vão compor a base de distribuição do Fundo.

(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[12]

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	80.033	64,95	2,7	6,07%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	59.961	60,04	6,8	5,61%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	59,73	5,9	5,58%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	57.568.906	57,66	3,7	5,39%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	54.518	55,50	4,8	5,18%	dez/19	12/09/2030	IPCA +	4,3500%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	47.500	48,73	1,3	4,55%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
19H0235501	True Sec.	Rede D'Or	1/214	47.565	46,74	5,0	4,37%	mar/20	02/07/2031	IPCA +	3,8800%	Mensal
19G0835181	True Sec.	BRZ	1/186	45.737	45,18	1,5	4,22%	mar/20	15/08/2022	CDI +	1,2000%	Semestral
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	45.471	43,97	6,0	4,11%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	42.250	41,64	4,7	3,89%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,39	2,8	3,77%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	39,69	4,7	3,71%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	38,47	4,7	3,59%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	35.445	35,50	6,6	3,32%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	35.092	33,25	4,0	3,10%	dez/19	07/11/2028	IGP-M +	4,0000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1/153	32.000	32,06	2,6	2,99%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	29,72	3,0	2,78%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	26,65	1,6	2,49%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon | Pirelli | Tim	1/148	27.250	25,66	6,1	2,40%	abr/20	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	25,48	1,7	2,38%	jul/20	30/05/2022	CDI +	5,2000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	23,55	1,7	2,20%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	19.641	19,61	7,3	1,83%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1/212	20.000	19,49	5,3	1,82%	mar/20	16/02/2032	IPCA +	4,7000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional	1/193	17.361	17,24	3,4	1,61%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4/100	15.186	15,20	2,7	1,42%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19E0967405	Isec Sec.	Helbor - Multirenda	4/33	32.531	13,48	6,3	1,26%	jun/19	25/05/2035	IPCA +	6,5000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/1	13.000	13,04	1,1	1,22%	set/19	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	10,48	1,2	0,98%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	8,3	0,94%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	22.531	9,02	0,6	0,84%	mai/19	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,82%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1/280	8.898	8,51	2,4	0,79%	dez/19	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,77	3,6	0,54%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	5,08	0,9	0,47%	mai/17	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/2	5.000	5,02	1,2	0,47%	mai/20	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal
19G0290869	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/242	4.210	4,35	2,7	0,41%	mai/20	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
17K0216759	Gaia Sec.	Ultra	4/100	75	4,22	4,9	0,39%	mai/19	20/04/2031	IGP-M +	6,7500%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	3,07	2,6	0,29%	jul/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
17C0868823	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/153	3.000	3,05	3,5	0,28%	fev/20	27/11/2024	IPCA +	5,8217%	Anual
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	2,96	-	0,28%	fev/14	31/12/2050	CDI +	3,0000%	Bullet
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/241	2.005	2,17	2,5	0,20%	dez/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	285	2,07	3,5	0,19%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	2,02	-	0,19%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	1,97	0,6	0,18%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
17J0040025	True Sec.	Direcional	1/107	1.969	1,33	0,4	0,12%	mai/19	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1/63	2.000	1,00	0,9	0,09%	dez/16	21/06/2021	CDI +	1,6000%	Mensal
16F0132354	Cibrasec	Cameron	2/269	10	1,00	-	0,09%	-	-	IGP-M +	16,0000%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	Cameron	2/188	17	0,80	-	0,07%	-	-	IGP-M +	11,0000%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,64	2,8	0,06%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,61	0,4	0,06%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,51	0,7	0,05%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1/21	39	0,50	0,2	0,05%	mar/13	15/05/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,48	0,8	0,05%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,43	0,7	0,04%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	397	0,39	3,7	0,04%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,38	0,7	0,04%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	2,7	0,03%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,29	0,5	0,03%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,27	0,8	0,02%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12C0034755	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/98	323	0,24	0,6	0,02%	nov/19	19/03/2021	IPCA +	5,1024%	Anual
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,19	0,6	0,02%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1/73	143	0,16	4,0	0,01%	dez/16	23/05/2029	IGP-M +	5,7913%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal
					1.070,79							

[12]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)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19L0906036	Helbor – Estoque III	64,95	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
20B0817201	Prevent Senior	60,04	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 relatório gerencial de março, a Prevent Senior se encontra extremamente capitalizada. Adicionalmente, a empresa possui um ótimo balanço e, aliado a robusta estrutura da operação, trazem o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
20D1006203	Oba Hortifruti	59,73	Food Retail	- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia; - Fundo de Reserva; - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado; - Alienação Fiduciária das lojas Santo André, e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física;	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o ano de 2019 com faturamento próximo de R$ 1,5 bilhão e ótimos indicador, margem bruta acima de 40% e dívida líquida/EBITDA menor do que 1. A boa estrutura financeira da empresa, alidada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.
20C0851514	AlphaGran	57,66	Residential 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	Magazine Luiza	55,50	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.
19E0350573	HM Engenharia	48,73	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do contrato de permuta financeira com a MRV no valor de R$ 45MM; - Cessão fiduciária de direitos creditórios inerentes a uma carteira de créditos de natureza pró-soluto no montante de R$ 52MM; - Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, encerrando 2019 com caixa superior a 2 vezes as obrigações financeiras de 2020. **O rating do papel foi rebaixado para BBB.br pela S&P, pela menor quantidade de lançamentos e consequente impacto na geração de caixa da Cia. Entretanto, a posição de caixa de muito confortável para as obrigações visto a duration bem curta do papel.**
19H0235501	Rede D'Or	46,74	Healthcare	- Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings; - AF dos imóveis.	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.
19G0835181	BRZ	45,18	Residential Real Estate	- Rating A.br(sf) pela S&P, mas com margens superiores aos peers, limitado sobretudo pela menor escala e concentração em determinadas praças; - Covenants: i. (Empréstimos - Financiamento à Produção - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 40%; ii. (Clientes por Incorporação + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 160% ou < 0.	Incorporadora e construtora do segmento MCMV com ampla bancabilidade e perfil muito conservador. A dívida tem atualmente duration de 2 anos e conta com covenants conservadores e que estão confortavelmente cobertos e possui caixa que cobre tranquilamente suas obrigações de curto prazo. Empresa possui margens tipicamente acima da média do segmento. Além disso, os únicos passivos financeiros da empresa se constituem por esse CRI e financiamento à produção de seu banco parceiro, que é naturalmente alinhado ao fluxo de caixa dos projetos.
19L0838765	GPA	43,97	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel pr um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durantea atual crise.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	41,64	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping 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 outas. 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. Reforçarmos 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, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19L0906443	Embraed	40,39	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, sendo que em março a razão foi superior a 6 vezes, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	39,69	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping 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 outas. 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. Reforçarmos 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, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	38,47	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping 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 outas. 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. Reforçarmos 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, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	35,50	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.
19L0035166	BB	33,25	Financial Services	- AF do imóvel, com LYV próximo a 60%	Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido.
19F0922610	Outlet Premium Brasilia	32,06	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.
19J0713628	Even	29,72	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Mesmos covenants que a empresa tiver em outras operações de dívidas.	Conforme já explicado na seção especial de lâminas anteriores, analisamos a precificação e a velocidade esperada de vendas e acreditamos que rapidamente o CRI será amortizado com as vendas de estoque dada a liquidez esperada dos mesmos. De toda forma, a Even se encontra em confortável posição de caixa, tendo encerrado o ano de 2019 com baixa alavancagem, inferior a 25%, já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.
19F0260959	Helbor	26,65	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
19G0228153	HBR - Decathlon | Pirelli | Tim	25,66	Properties	- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
20E1051047	Vila Leopoldina	25,48	Residential Real Estate	- AF do imóvel; - Aval dos sócios.	CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19J0714175	HM Engenharia	23,55	Residential Real Estate	- Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60% ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, encerrando 2019 com caixa superior a 2 vezes as obrigações financeiras de 2020. **O rating do papel foi rebaixado para BBB.br pela S&P, pela menor quantidade de lançamentos e consequente impacto na geração de caixa da Cia. Entretanto, a posição de caixa de muito confortável para as obrigações visto a duration bem curta do papel.**
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	19,61	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.
20B0980166	Grupo Mateus	19,49	Retail	- Rating A.br(sf) pela Fitch Ratings; - Cessão de recebíveis de cartões de crédito; - AF de dois imóveis; - Aval Corporativo e do acionista controlador na pessoa física.	Setor naturalmente defensivo e que sofrerá relativamente em menor grau durante a atual crise. Empresa com excelentes margens, management alinhado e execução diferenciada.
19G0269138	Direcional	17,24	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 Líquida da companhia.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	15,20	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A; - Aval dos sócios da Helbor.	Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
19E0967405	Helbor - Multirenda	13,48	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.	13,04	Residential Real Estate	- Covenant: Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolso com Terrenos) >= 140% Serviço da Dívida para o Próximo Semestre; - AF de aproximadamente 54% das ações da empresa; - AF de todas as SPEs operacionais, na participação You e das quais vierem a ser constituídas; - Aval da pessoa física do principal acionista da companhia.	Focada em regiões nobres da cidade de São Paulo, com projetos diferenciados que vêm apresentando excelentes números de vendas. Acionista controlador é um dos fundadores da Even, um dos mais experientes incorporadores do mercado. Possui confortável posição de caixa, com endividamento abaixo de 50% de seu patrimônio líquido e caixa de mais de 2x duas obrigações financeiras de curto prazo.
13B0006454	Conspar	10,48	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.
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.
17G0788003	Tecnisa	9,02	Residential Real Estate	- A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do saldo devedor do CRI	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa para atravessar o atual período, além da operação ter duration remanescente muito reduzida. Garantia excelente e líquida, de projeto pronto de alto padrão em regiao nobre da cidade de São Paulo, cobrindo ao menos 180% do saldo da operação.
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.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
18L1179520	LOG	5,77	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logistico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2019 possuía posição de caixa 10x maior que as obrigações financeiras para 2020.
12E0031990	Aloes	5,08	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19I0330498	You Inc.	5,02	Residential Real Estate	- Covenant: Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolso com Terrenos) >= 140% Serviço da Dívida para o Próximo Semestre - AF de aproximadamente 54% das ações da empresa - AF de todas as SPEs operacionais, na participação You e das quais vierem a ser constituídas. - Aval da pessoa física do principal acionista da companhia	Focada em regiões nobres da cidade de São Paulo, com projetos diferenciados que vêm apresentando excelentes números de vendas. Acionista controlador é um dos fundadores da Even, um dos mais experientes incorporadores do mercado. 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.
19G0290869	WAM São Pedro	4,35	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
17K0216759	Ultra	4,22	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 bilhaão.
19G0290738	WAM São Pedro	3,07	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
17C0868823	VLI-Vale	3,05	Metals & Minning	- 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.
14K0234407	Esser	2,96	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
19G0290840	WAM São Pedro	2,17	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
18D0698877	RNI	2,07	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 financimanento à produção e os CRIs, atrelads aos recebíveis.
15H0698161	NEX	2,02	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
12E0035783	GSP	1,97	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.
17J0040025	Direcional	1,33	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 Líquida da companhia.
16F0071780	MRV	1,00	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 de obrigações financeiras de R$672 milhões em 12 meses.
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)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
14C0067901	brMalls	0,64	Malls	- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamentos; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possuía ao final de 2019 R$786,7 milhões para compromissos de dívidas de R$69,5 milhões em 2020.
11F0042226	Pulverizado	0,61	Residential Real Estate	- Aval Corporativo Tegra; - Cessão Recebíveis.	Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.
12B0035289	GSP	0,51	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
13B0036124	Campos Belos	0,50	Residential Real Estate	- CF dos recebíveis; - CF de cotas da SPE; - Subordinação de 10%; - Aval e Fiança do Grupo Kobra; - Fundo de liquidez com 2 PMT's; - Fundo de despesa.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035151	GSP	0,48	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035531	GSP	0,43	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
19A0698738	Cogna Educação	0,39	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	Grupo possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R$3,6 bilhões de caixa para R$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
12B0035480	GSP	0,38	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.
11F0013690	Cyrela	0,30	Residential 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.
12E0013069	Cipasa	0,29	Residential 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	0,27	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.
12C0034755	VLI-Vale	0,24	Metals & Minning	- 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	0,19	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.
16I0000002	VBI-Vale	0,16	Metals & Minning	- 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.
11L0005713	Scopel	0,00	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

Ativos Imobiliários

No mês de julho, o Fundo realizou reduções de capital nos projetos Vila Olímpia 1, Paraíso 1 e Jardins 1, nos valores de R$ 364,56 mil, R$ 400 mil e R$ 50 mil, respectivamente. Para os próximos meses estão previstos novos investimentos e novos aportes em permutas que já compõem o portfólio do Fundo. A gestão ressalta que possui um robusto pipeline de novas operações.

Vale salientar que, na estratégia de permutas financeiras, o Fundo figura como permutante financeiro de projetos todos localizados em bairros nobres 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 julho com saldo de **R$ 76,84 milhões**.

Neste mês os projetos Vila Olímpia 1, Vila Prudente 1, Jardins 1 e Paraíso 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R$ 156,24 mil, R$ 150 mil, R$ 150 mil e R$ 75 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	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	*31.482.823*
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	*31.482.823*
2019	(34.614,94)	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*
mai/20	-	626,78	1.059,54	13.232,34	1.686,32	0,01	*122.942.210*
jun/20	-	1.000,00	-	13.232,34	1.000,00	0,01	*122.942.210*
jul/20	-	531,24	814,56	14.046,90	1.345,80	0,00	*122.942.210*
Fluxo Proj. (Esperado)	**-**	**40.125,04**	**76.842,72**	**90.889,62**	**116.967,76**	**0,33**	*122.942.210*

	Investimento R$'000	Dividendos R$'000	Red. Capital R$'000	Div. + Red. Cap. R$'000	Dividendos por cota
Realizado	(90.889,62)	19.580,49	14.046,90	94.746,78	0,56
Fluxo Proj. (esperado)	-	40.125,04	76.842,72	116.967,76	0,33
Fluxo Proj. (Esperado)	**(90.889,62)**	**59.705,53**	**90.889,62**	**150.595,15**	**0,88**

Inflação projetada para o período remanescente *1,63% a.a.* *Fonte Focus 26-jun-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 5 matrículas em dação, sendo 2 apartamentos no condomínio "St. Louis Jardim Europa" situado na Rua Franz Schubert, nº 184 e um conjunto comercial com 2 vagas de garagem (3 matrículas) no Condomínio Edifício Centro Executivo do Paço, no bairro de Vila Bastos, Santo André - SP.

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

Permuta Imobiliária[13]

Valor Geral de Venda
38.500.000

Status
Concluída

Data de lançamento
Jun/17

Data Inicio da Obra
Ago/17

Data de entrega
Nov/19

Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
88,9%

Participação no FII (% PL)
0,19%

Participação no Projeto
26% do VGV

Capital Comprometido
2.395.680

Capital Desembolsado
2.395.680

(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: jun/2020

São Paulo, SP / **Vila Prudente 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[14]

Valor Geral de Venda
81.500.000

Status
Em construção

Data de lançamento
Set/17

Data Inicio da Obra
Set/18

Data de entrega
Jul/20

Obras (%)
99,7%

Vendas (%)
94,7%

Participação no FII (% PL)
0,80%

Participação no Projeto
21% 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: jun/2020

São Paulo, SP / **Vila Mariana 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[15]

Valor Geral de Venda
80.100.000

Status
Em construção

Data de lançamento
Mai/18

Data Inicio da Obra
Dez/18

Data de entrega
Jan/21

Obras (%)
75,5%

Vendas (%)
99,3%

Participação no FII (% PL)
0,63%

Participação no Projeto
19% do VGV

Capital Comprometido
7.830.000

Capital Desembolsado
7.830.000

(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: jun/2020

São Paulo, SP / **Jardins 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[16]

Valor Geral de Venda
42.000.000

Status
Em construção

Data de lançamento
Mai/18

Data Inicio da Obra
Mai/18

Data de entrega
Abr/21

Obras (%)
37,4%

Vendas (%)
36,4%

Participação no FII (% PL)
0,37%

Participação no Projeto
25% do VGV

Capital Comprometido
4.600.000

Capital Desembolsado
4.600.000

(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: jun/2020

Campinas, SP / **Cambuí 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[17]

Valor Geral de Venda
33.800.000

Status
Em construção

Data de lançamento
Out/16

Data Inicio da Obra
Nov/17

Data de entrega
Out/20

Obras (%)
82,8%

Vendas (%)
73,3%

Participação no FII (% PL)
0,14%

Participação no Projeto
13% 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: jun/2020

São Paulo, SP / **Paraíso 1**

Residencial

Permuta Imobiliária[18]

Valor Geral de Venda
72.900.000

Status
Em construção

Data de lançamento
Dez/17

Data Inicio da Obra
Jul/18

Data de entrega
Nov/20

Obras (%)
68,2%

Vendas (%)
89,8%

Participação no FII (% PL)
0,45%

Participação no Projeto
19% do VGV

Capital Comprometido
5.600.000

Capital Desembolsado
5.600.000

(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: jun/2020

Campos do Jordão, SP / **Campos 1**

Residencial
Permuta Imobiliária[19]
Valor Geral de Venda
279.300.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Out/20
Data Inicio da Obra
Out/21
Data de entrega
Jul/24
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

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

(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: jun/2020

São Paulo, SP / **Moema 1**

Residencial
Permuta Imobiliária[19]
Valor Geral de Venda
140.000.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jul/20
Data Inicio da Obra
Dez/20
Data de entrega
Fev/23
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

Participação no FII (% PL)
1,23%
Participação no Projeto
10% do VGV
Capital Comprometido
15.300.000
Capital Desembolsado
15.300.000

(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: jun/2020

Goiânia, GO / **Jardim América 1**

Residencial
Equity[21]
Valor Geral de Venda[22]
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Inicio da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%
Vendas (%)
91%

Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido[23]
18.029.508
Capital Desembolsado[24]
18.029.508

(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 / **Perdizes 1**

Residencial
Permuta Imobiliária[20]
Valor Geral de Venda
144.300.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Ago/20
Data Inicio da Obra
Mar/21
Data de entrega
Abr/23
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

Participação no FII (% PL)
1,05%
Participação no Projeto
13% do VGV
Capital Comprometido
13.082.038
Capital Desembolsado
13.082.038

(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: jun/2020

São Paulo, SP / **Perdizes 2**

Residencial
Permuta Imobiliária[20]
Valor Geral de Venda
132.500.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Inicio da Obra
Fev/21
Data de entrega
Fev/23
Obras (%)
0,0%
Vendas (%)
0,0%

Participação no FII (% PL)
0,89%
Participação no Projeto
10% do VGV
Capital Comprometido
11.145.000
Capital Desembolsado
11.145.000

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

Goiânia, GO / **Jardim América 2**

Edifício Corporativo
Equity[21]
Valor Geral de Venda[22]
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Inicio da Obra
nov13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%
Vendas (%)
52%

Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido[23]
18.029.508
Capital Desembolsado[24]
18.029.508

(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**[25]

Residencial

Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R$ 3.070.000

Status
Em construção

Data de entrega
Ago/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**[25]

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**[26]

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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos