



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\$ 1.570.181.709,36

Quantidade de Cotas:

154.326.214

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,17

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:

242.130 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 agosto contou com uma leve retomada do IFIX frente ao mês anterior. O índice subiu 1,79% no mês. No Brasil segue a retomada dos principais indicadores econômicos. Se, por um lado, o PIB registrou queda de 9,7% QoQ, indicadores de produção, serviços e construção seguem em franca retomada. A produção industrial novamente surpreendeu positivamente, crescendo 8,0% em julho (últimos dados divulgados pelo IBGE), o Índice da Confiança dos Serviços avançou para 85 pontos (6% MoM), enquanto que o Índice de Confiança da Construção avançou para 87,8 pontos (+4,1% MoM). No cenário externo dados do desemprego nos EUA surpreenderam positivamente, com criação de 1,4 milhão de novos postos de trabalho e queda da taxa de desemprego para 8,4%. O Índice PMI (Índice de Gerente de Compras) do setor de serviços da zona do euro, por sua vez, cresceu de maneira residual em agosto, dando sinais de retardamento em sua recuperação. 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 novamente o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a mais de 242 mil cotistas, o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.**

No *book* de CRIs tivemos como destaque as compras de dois novos papéis e o resgate antecipado facultativo do CRI MRV, conforme será melhor abordado abaixo na respectiva seção. No *book* de FIIs, a gestão teve uma atuação mais seletiva no que tange a alocação com nenhum movimento relevante no mês. Maiores detalhes destas alocações serão vistos nas respectivas seções.

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.**

Os rendimentos auferidos segundo regime de caixa foram de R\$ 0,060 por cota, totalizando R\$ 7,37 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 10 mil de dividendos, no *book* de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 7,91 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 445,94 mil.

Nos dias 24/08 e 01/09 foram anunciados o **Encerramento do Direito de Preferência** e o **Encerramento de Subscrição de Sobras**, respectivamente, com captação total de R\$ 333 milhões. Adicionalmente, como fato subsequente, foi comunicado ao mercado o **Resultado Final de Alocação** da Sexta Emissão de Cotas do Fundo, com captação total (incluindo DP e Sobras) de R\$ 591 milhões. Maiores detalhes podem ser consultados através dos links.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,07 (sete centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de agosto será realizada em 15/09/2020 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 31/08/2020.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,17) representa aproximadamente 387,77% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 456,20% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,67) o resultado equivale a 369,76% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 435,01% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 97,96% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

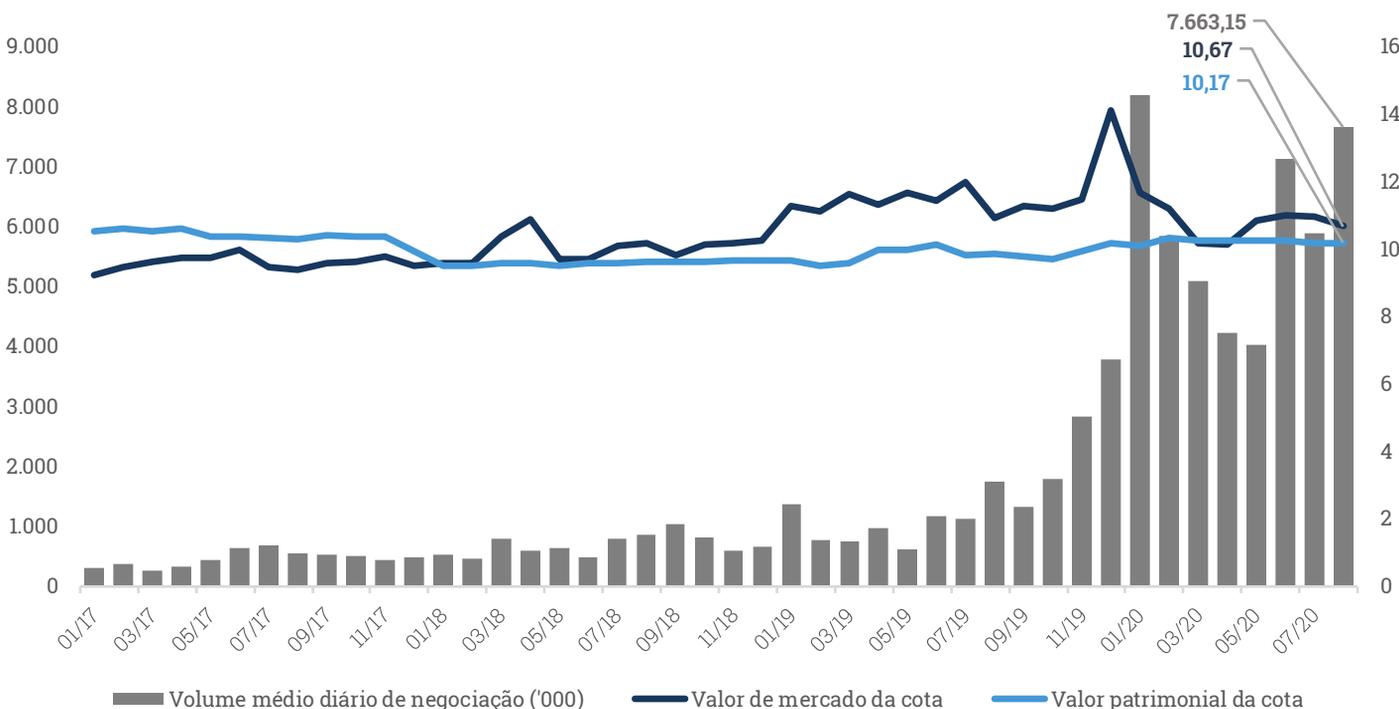
Fluxo Financeiro	ago/20	2020	12 meses
Receitas¹	8.448.968	19.867.560	73.258.773
Lucros Imobiliários	10.000	541.240	5.315.797
Receitas FII	445.938	1.778.295	9.340.084
Receitas CRI	7.906.990	17.430.558	57.011.631
Receita LCI e Renda Fixa	86.040	117.467	1.591.262
Despesas²	-1.082.807	-2.297.348	-8.477.473
Despesas Operacionais	-1.082.807	-2.334.318	-8.714.620
Reserva de Contingência	0	36.970	237.147
Resultado	7.366.162	17.570.212	63.828.030
Rendimento distribuído	8.605.955	17.211.909	63.438.931
Distribuição média por cota	0,070	0,075	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 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.

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

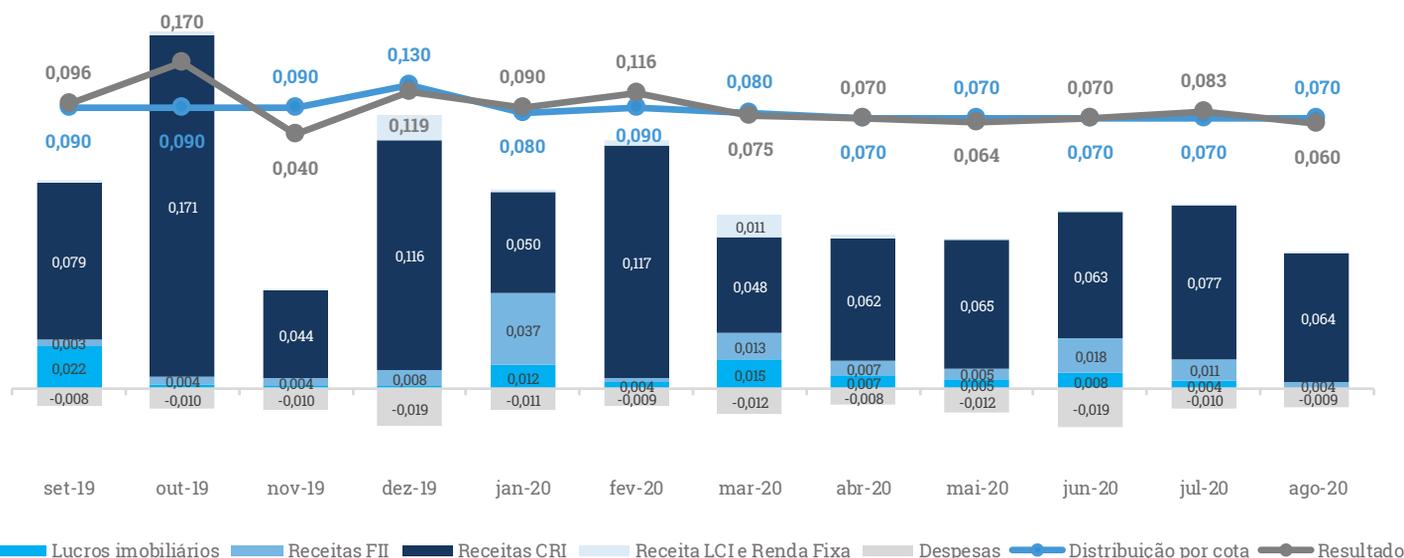
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 272.800 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 160,93 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 7,66 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,67 por cota.

Maxi Renda FII	ago/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	160.926.241	1.007.671.451	1.207.452.386
Número de Negócios	272.800	1.617.644	1.874.674
Giro (% do total de cotas)	10,66%	64,63%	79,48%
Valor de Mercado			R\$ 1.629.684.820
Quantidade de cotas			154.326.214

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses³

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

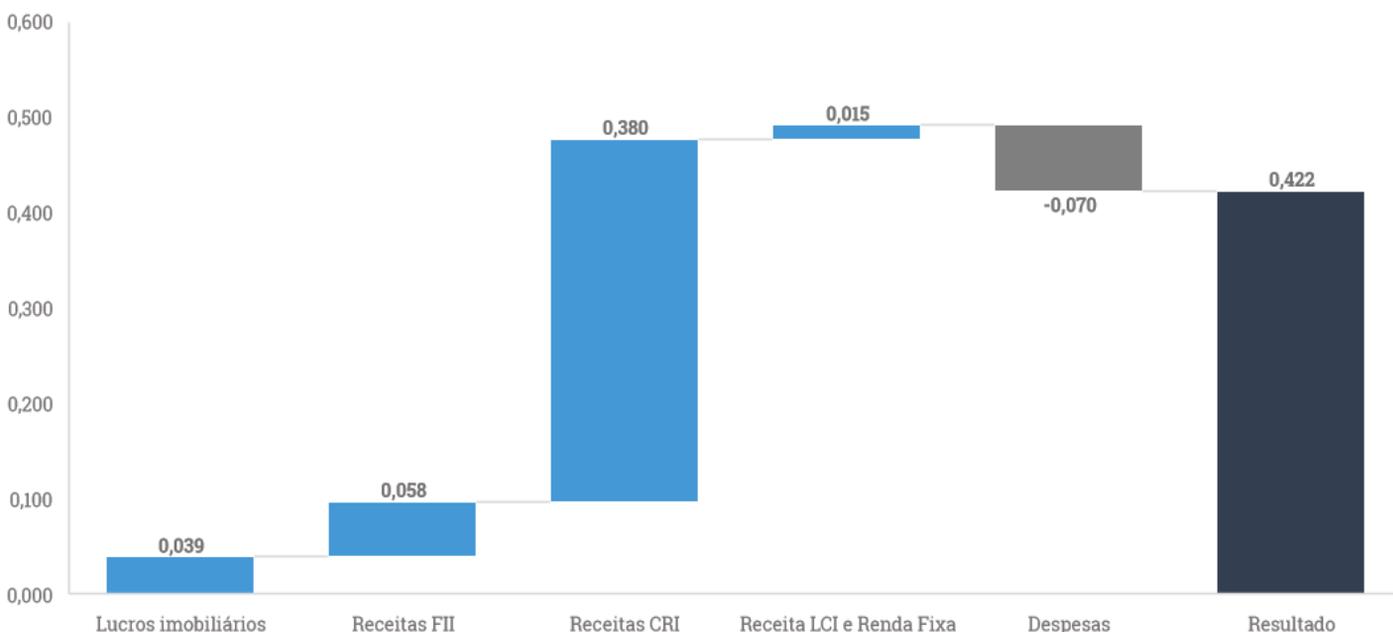


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses³

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.

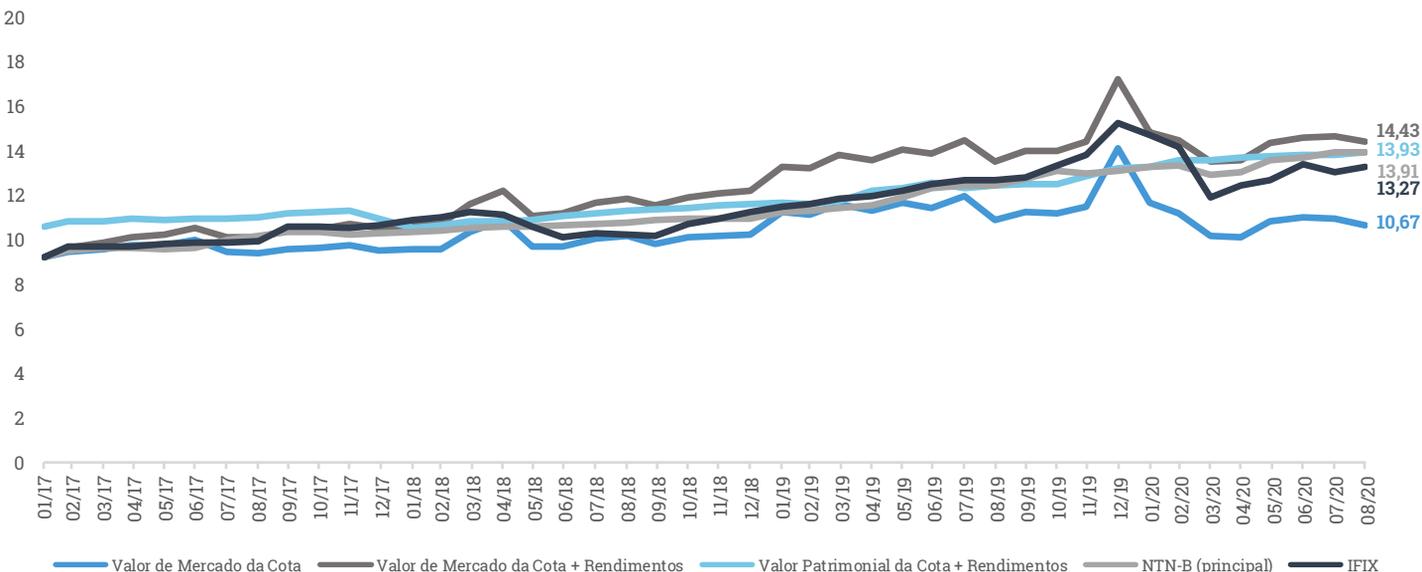
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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	ago/20 ⁴	2020 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	1.646.660.703	1.230.242.596	1.112.395.733
Valor Patrimonial da Cota	10,17	10,22	10,11
Valor Mercado da Cota	10,67	10,87	11,13
Ganho de capital bruto	-2,56%	-24,43%	-2,11%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	-0,97%	-2,49%	0,54%
Retorno Total Bruto	-1,92%	-19,76%	6,88%
NTN-B (principal) ⁸	-0,34%	6,17%	12,05%
IFIX	1,79%	-12,99%	4,72%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-1,58%	-25,93%	-5,17%
Diferença vs IFIX	-3,71%	-6,77%	2,16%

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 "ago/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)⁹, 30 de dezembro de 2019 e 30 de agosto de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de agosto de 2020. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

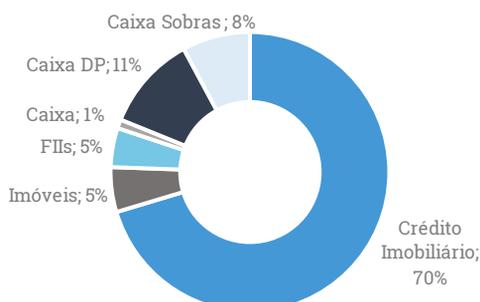
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



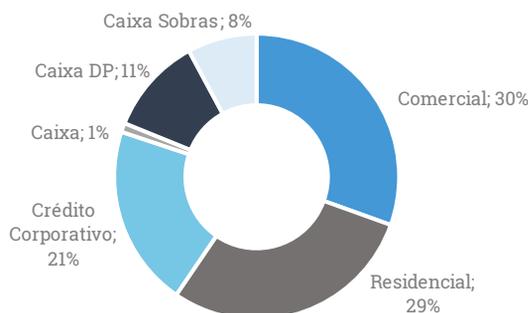
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

Portfólio

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

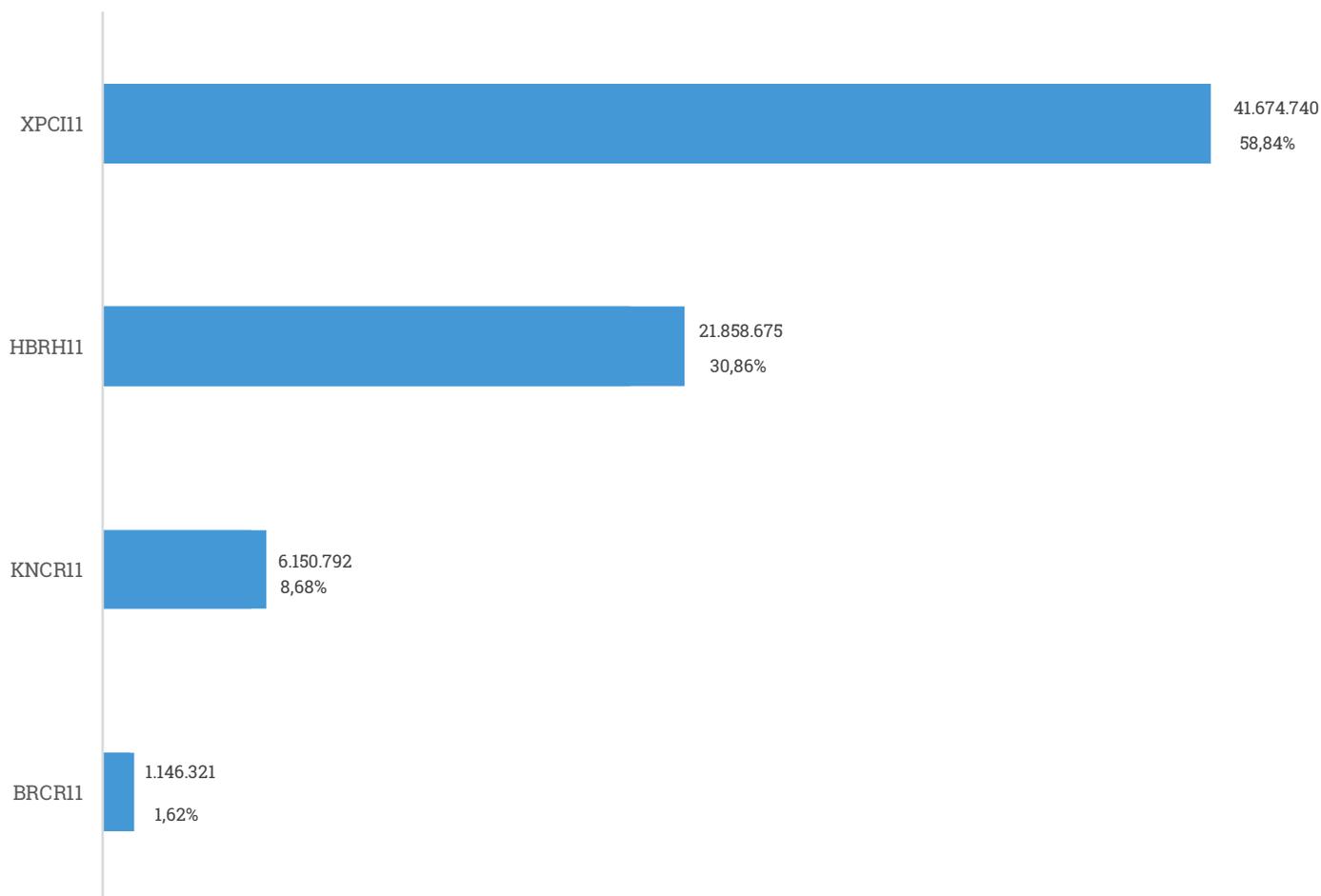
Conforme citado no início do relatório, o time de gestão segue com uma postura mais seletiva no que tange a novos investimentos em FIIs. A gestão permaneceu com a tese de explorar oportunidades no mercado secundário, mas não realizou nenhum movimento relevante ao longo do mês nessa classe de ativos.

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 agosto o IFIX apresentou alta de 1,79% frente ao mês anterior. Na visão do gestor, 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 no Estado de SP, segue contribuindo para a melhora dos ânimos dos investidores e das perspectivas econômicas. A continuação da agenda de reformas estabelecida pelo governo, com o envio da reforma administrativa ao Congresso Nacional, também deve auxiliar nessa retomada. No Brasil, o PIB do 2T20 fechou em queda de 9,7%. No entanto, projeções mais recentes do PIB, segundo Relatório Focus divulgado no último dia 31, mostram uma queda de 5,28% em 2020 (vs. -5,66% em julho/20 e 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\$ 70,83 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Crédito Imobiliário (CI)

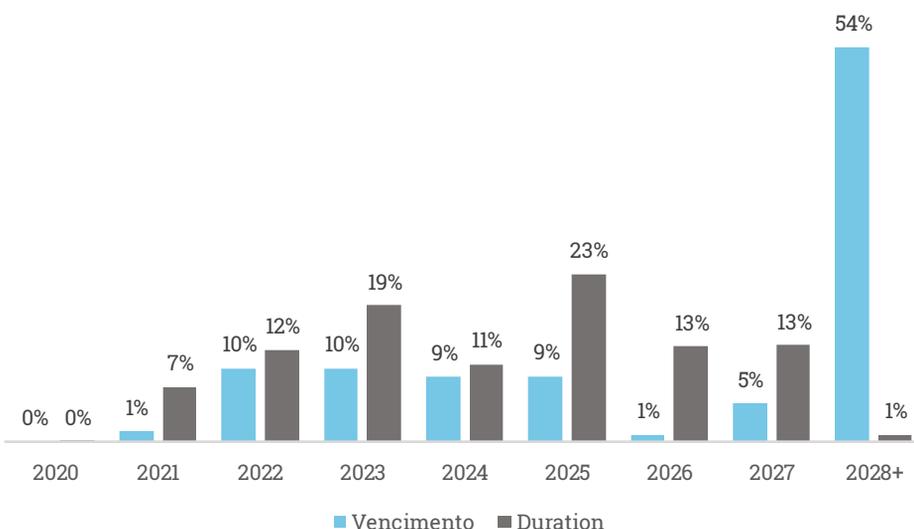
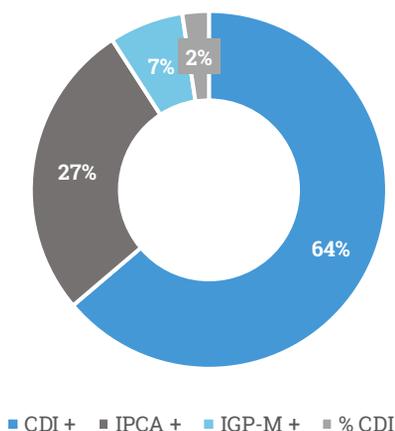
A atuação do time de gestão no mercado secundário continuou extremamente ativa, embora seletiva e com foco na busca de boas oportunidades em termos de risco-retorno. O mercado de crédito privado segue com a compressão dos spreads de crédito, ainda que acima dos níveis pré-pandemia. A gestão aproveitou 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 com a captação da 6ª emissão de cotas. No mês de agosto, tivemos o resgate antecipado facultativo do CRI MRV (16F0071780). Foram adquiridos no mercado primário os CRIs Tecnisa (20H0747466) e GPA (20H0695880), nos montantes de R\$ 15,80 milhões e R\$ 28,04 milhões, respectivamente. No mercado secundário o Fundo aumentou sua exposição no CRI Helbor – Estoque IV (20F0849801) no valor de R\$ 5,00 milhões a uma taxa de CDI + 3,00% a.a.

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 9 e 14 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 agosto.

- (a) CRI Tecnisa (20H0747466): o CRI é lastreado em debêntures imobiliárias emitidas pela Tecnisa S.A., com *covenants* de limitação de novos endividamentos em proteção dos investidores. A companhia vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. No final de 2019 a empresa realizou um follow-on na B3 e mais recentemente realizou uma captação via debêntures. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA-pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020. A operação foi emitida a uma taxa de CDI + 4,00% com prazo de vencimento de três anos;
- (b) CRI GPA (20H0695880): O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA). A operação faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de creditação do devedor, o papel possui uma robusta estrutura de garantias: (i) AF de 11 lojas locadas pelo GPA com valor de avaliação de R\$ 228 milhões, (ii) AF das cotas da SPE, (iii) Promessa de Cessão Fiduciária (CF) dos contratos de locação futuros no imóveis que compoem o lastro, (iv) Fundo de Reserva de 2 PMTs e (v) Fundo de despesas. A operação foi emitida a uma taxa de IPCA + 5,00%.

Indexadores (% dos CRIs)



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 algum tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerará 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 as negociações a respeito do reforço de garantias deste CRI foram concluídas.

Composição da Carteira¹²

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	62,60	2,6	5,68%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	59.961	61,18	6,7	5,55%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifrutí	1/303	60.000	59,90	5,7	5,43%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	57.568.906	57,65	3,6	5,23%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	54.518	55,52	4,7	5,03%	dez/19	12/09/2030	IPCA +	4,3500%	Mensal
20A092855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	42.250	45,92	4,6	4,16%	jan/20	17/01/2032	CDI +	1,5000%	Mensal
19G0835181	True Sec.	BRZ	1/186	45.737	45,25	1,4	4,10%	mar/20	15/08/2022	CDI +	1,2000%	Semestral
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	45.471	43,75	5,8	3,97%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,41	2,8	3,66%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19H0235501	True Sec.	Rede D'Or	1/214	47.565	40,09	4,9	3,63%	mar/20	02/07/2031	IPCA +	3,8800%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	39,59	4,6	3,59%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	38,59	4,6	3,50%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	35.445	35,49	6,4	3,22%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	47.500	33,41	1,2	3,03%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	35.092	32,96	4,0	2,99%	dez/19	07/11/2028	IGP-M +	4,0000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1/153	32.000	32,04	2,6	2,90%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	29,72	2,9	2,69%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	28.044	28,05	7,1	2,54%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1/212	20.000	27,15	5,2	2,46%	mar/20	16/02/2032	IPCA +	4,7000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	26,74	1,5	2,42%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	25,62	1,6	2,32%	jul/20	30/05/2022	CDI +	5,2000%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	27.250	25,60	6,1	2,32%	abr/20	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	23,54	1,7	2,13%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4/100	15.186	20,25	2,6	1,84%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	19.641	19,61	7,0	1,78%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional	1/193	17.361	17,26	3,3	1,56%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,80	2,3	1,43%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
19E0967405	Isec Sec.	Helbor - Multirenda	4/33	32.531	13,48	6,2	1,22%	jun/19	25/05/2035	IPCA +	6,5000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/1	13.000	13,04	1,0	1,18%	set/19	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	10,34	1,1	0,94%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	8,0	0,91%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	22.531	9,04	0,5	0,82%	mai/19	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,80%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1/280	8.898	8,60	2,4	0,78%	dez/19	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,71	3,5	0,52%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/2	5.000	5,02	1,1	0,45%	mai/20	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	4,95	0,9	0,45%	mai/17	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
19G0290869	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/242	4.210	4,41	2,7	0,40%	mai/20	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
17K0216759	Gaia Sec.	Ultra	4/100	75	4,20	4,9	0,38%	mai/19	20/04/2031	IGP-M +	6,7500%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	3,09	2,5	0,28%	jul/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	2,70	-	0,24%	fev/14	31/12/2050	CDI +	3,0000%	Bullet
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/241	2.005	2,14	2,6	0,19%	dez/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	285	2,02	3,4	0,18%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	1,85	0,6	0,17%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	1,64	-	0,15%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
17J0040025	True Sec.	Direcional	1/107	1.969	1,33	0,3	0,12%	mai/19	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
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	0,64	0,4	0,06%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,48	0,6	0,04%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,46	0,7	0,04%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1/21	39	0,43	0,2	0,04%	mar/13	15/05/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,41	0,6	0,04%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	397	0,40	3,7	0,04%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,36	0,6	0,03%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	2,6	0,03%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,27	0,4	0,02%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,25	0,7	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	0,18	0,6	0,02%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1/73	143	0,16	3,9	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

1.103,09

¹²Os 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	62,60	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	61,18	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. - 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;	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 período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
20D1006203	Oba Hortifruti	59,90	Food Retail	- Alienação Fiduciária das lojas Santo André, e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física; - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação;	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o ano de 2019 com faturamento próximo de R\$ 1,5 bilhão e ótimos indicador, margem bruta acima de 40% e dívida líquida/EBITDA menor do que 1. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.
20C0851514	AlphaGran	57,65	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil). - AF do imóvel;	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	55,52	Retail	- 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.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	45,92	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.
19G0835181	BRZ	45,25	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. 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	43,75	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.
19L0906443	Embraed	40,41	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.
19H0235501	Rede D'Or	40,09	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	39,59	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<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 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.</p>
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	38,59	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<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 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.</p>
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	35,49	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<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>
19E0350573	HM Engenharia	33,41	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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 pré-soluto no montante de R\$ 52MM; - Rating BBB pela S&P; - Covenants: <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<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. 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.</p>
19L0035166	BB	32,96	Financial Services	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel, com LYV próximo a 60% 	<p>Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido.</p>
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,04	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<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>
19J0713628	Even	29,72	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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.</p> <p>O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXFIL, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo.</p> <p>Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
20H0695880	GPA	28,05	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de 11 lojas localizadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI. 	

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20B0980166	Grupo Mateus	27,15	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.
19F0260959	Helbor	26,74	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.
20E1051047	Vila Leopoldina	25,62	Residential Real Estate	- AF do imóvel; - Aval dos sócios.	CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão.
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	25,60	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.
19J0714175	HM Engenharia	23,54	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.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	20,25	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.
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.
19G0269138	Direcional	17,26	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.
20H0747466	Tecnisa	15,80	Residential Real Estate	- Rating brAA- pela Fitch Ratings; - Covenants financeiros: I. Dívida Líquida (incluídos os valores de Financiamento à Produção) Patrimônio Líquido <= 1,00; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar Soma da Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento à Produção), Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. No final de 2019 a empresa realizou um follow on na B3 e mais recente realizou uma captação via debêntures. O foco da companhia no médio prazo é reforçar o caixa para possíveis aquisições de terrenos e novos lançamentos. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.
19E0967405	Helbor - Multienda	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	10,34	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	9,04	Residential Real Estate	- A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do saldo devedor do CRI	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa para atravessar o atual período, além da operação ter duration remanescente muito reduzida. Garantia excelente e líquida, de projeto pronto de alto padrão em região nobre da cidade de São Paulo, cobrindo ao menos 180% do saldo da operação.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
14E0058368	Harte	8,80	Residencial Real Estate	- Papel já teve garantia executada e estamos em fase de negociação do ativo	Papel já teve garantia executada e estamos em fase de negociação do ativo.
19L0000001	WAM Praias	8,60	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.
18L1179520	LOG	5,71	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2019 possuía posição de caixa 10x maior que as obrigações financeiras para 2020.
19I0330498	You Inc.	5,02	Residencial 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.
12E0031990	Aloes	4,95	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.
19G0290869	WAM São Pedro	4,41	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.
17K0216759	Ultra	4,20	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.
19G0290738	WAM São Pedro	3,09	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.
14K0234407	Esser	2,70	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
19G0290840	WAM São Pedro	2,14	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.
18D0698877	RNI	2,02	Residencial 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.
12E0035783	GSP	1,85	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
15H0698161	NEX	1,64	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
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 Líquido da companhia.
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
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	0,64	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	0,48	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.
12B0035151	GSP	0,46	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	0,43	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 PMTs; - Fundo de despesa.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035531	GSP	0,41	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	0,40	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	0,36	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	0,27	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	0,25	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 & 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	0,18	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
1610000002	VBI-Vale	0,16	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.
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 agosto, o Fundo não realizou novos investimentos ou reduções de capital em permutas financeiras. Mas como fato subsequente, no início de setembro houve investimento em dois novos projetos, totalizando mais de R\$ 25 milhões. A gestão ressalta que possui um robusto pipeline de novas operações.

Vale salientar que, na estratégia de permutas financeiras, o Fundo figura como permutante financeiro de projetos todos localizados em bons bairros de São Paulo, Campinas e Campos do Jordão. É importante ressaltar também que 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 SPE's, 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\$ 76,00 milhões**.

Neste mês o projeto Jardins 1 distribuiu, a título de distribuição de dividendos, o montante de R\$ 10 mil. Os dividendos mais baixos este mês em relação à média dos últimos meses se deu por conta do fechamento da contabilidade de algumas SPE's após o fechamento do mês, sem efeito de caixa na distribuição do mês. O fluxo abaixo representa o histórico contábil de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota.

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

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota	# Cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	75.381.215
jan/20	(11.145,00)	900,00	-	10.250,00	900,00	0,01	75.381.215
fev/20	(3.160,00)	289,49	-	10.250,00	289,49	0,00	103.477.178
mar/20	-	1.132,71	1.062,40	11.312,40	2.195,11	0,01	122.942.210
abr/20	-	825,58	860,40	12.172,80	1.685,98	0,01	122.942.210
mai/20	-	626,78	1.059,54	13.232,34	1.686,32	0,01	122.942.210
jun/20	-	1.000,00	-	13.232,34	1.000,00	0,01	122.942.210
jul/20	-	531,24	814,56	14.046,90	1.345,80	0,00	122.942.210
ago/20	-	10,00	-	14.046,90	10,00	0,00	154.326.214
Fluxo Proj. (Esperado)	-	44.391,87	75.999,78	90.046,68	120.391,65	0,29	154.326.214

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Realizado	(90.562,58)	20.701,38	14.746,90	109.493,68	0,56
Fluxo Proj. (esperado)	-	44.391,87	75.999,78	120.391,65	0,29
Fluxo Proj. (Esperado)	(90.562,58)	65.093,25	90.746,68	155.839,93	0,85

Inflação projetada para o período remanescente

0,00% a.a. Fonte Focus 31-jul-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. Como fato subsequente, as duas unidades do condomínio St. Louis foram entregues no mês de setembro e a gestão já iniciou esforços para as respectivas vendas.

O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação ("Put") em 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 Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda 38.500.000
Status Concluída
Data de lançamento Jun/17
Data Início da Obra Ago/17
Data de entrega Nov/19
Obras (%) 100,0%
Vendas (%) 97,2%

Participação no FII (% PL) 0,15%
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: jul/2020

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda 81.500.000
Status Concluída
Data de lançamento Set/17
Data Início da Obra Set/18
Data de entrega Jul/20
Obras (%) 100,0%
Vendas (%) 97,4%

Participação no FII (% PL) 0,64%
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: jul/2020

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda 80.100.000
Status Em construção
Data de lançamento Mai/18
Data Início da Obra Dez/18
Data de entrega Jan/21
Obras (%) 80,9%
Vendas (%) 98,7%

Participação no FII (% PL) 0,50%
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: jul/2020

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda 42.000.000
Status Em construção
Data de lançamento Mai/18
Data Início da Obra Mai/18
Data de entrega Abr/21
Obras (%) 43,3%
Vendas (%) 36,4%

Participação no FII (% PL) 0,29%
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: jul/2020

Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda 33.800.000
Status Em construção
Data de lançamento Out/16
Data Início da Obra Nov/17
Data de entrega Out/20
Obras (%) 84,7%
Vendas (%) 73,3%

Participação no FII (% PL) 0,11%
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: jul/2020

São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda 72.900.000
Status Em construção
Data de lançamento Dez/17
Data Início da Obra Jul/18
Data de entrega Nov/20
Obras (%) 77,0%
Vendas (%) 90,3%

Participação no FII (% PL) 0,36%
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: jul/2020

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda 279.300.000
Status Não Lançado
Data de lançamento Out/20
Data Início da Obra Out/21
Data de entrega Jul/24
Obras (%) 0,0%
Vendas (%) 0,0%

Participação no FII (% PL) 0,33%
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: jul/2020

São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda 144.300.000
Status Não Lançado
Data de lançamento Ago/20
Data Início da Obra Mar/21
Data de entrega Abr/23
Obras (%) 0,0%
Vendas (%) 0,0%

Participação no FII (% PL) 0,83%
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: jul/2020

São Paulo, SP / Moema 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda 140.000.000
Status Lançado
Data de lançamento Jul/20
Data Início da Obra Dez/20
Data de entrega Fev/23
Obras (%) 0,0%
Vendas (%) 38,5%

Participação no FII (% PL) 0,97%
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: jul/2020

São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda 132.500.000
Status Não Lançado
Data de lançamento Nov/20
Data Início da Obra Fev/21
Data de entrega Fev/23
Obras (%) 0,0%
Vendas (%) 0,0%

Participação no FII (% PL) 0,71%
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: jul/2020

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity²¹
Valor Geral de Venda ²² 118.000.000
Status Concluída
Data de lançamento set/13
Data Início da Obra set/13
Data de entrega set/16
Obras (%) 100%
Vendas (%) 91%

Participação no FII (% PL) 0%
Participação no Projeto 88%
Capital 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 substancial do Jd. América 1 e Jd. América 2. (24) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity²¹
Valor Geral de Venda ²² 118.000.000
Status Concluída
Data de lançamento nov/13
Data Início da Obra nov/13
Data de entrega jun/17
Obras (%) 100%
Vendas (%) 52%

Participação no FII (% PL) 0%
Participação no Projeto 88%
Capital 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 substancial do Jd. América 1 e Jd. América 2. (24) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / Jardim Europa 1²⁵



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 3.070.000

Status
Em construção

Data de entrega
Set/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 1²⁵



Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 1.240.000

Status
Concluída

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

Santos, SP / Oceanic²⁶



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI
Harte

Valor Contábil
8.833.028

Status
Disponível para venda

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

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

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

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

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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos