



## 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\$ 1.854.170.997

### Quantidade de Cotas:

182.487.980

### 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:

294.425 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

No mês de outubro iniciou-se mais intensamente a alocação dos recursos da 6ª emissão de cotas do Fundo, totalizando mais de R\$ 223,7 milhões em ativos alvo, que na visão da gestão, apresentam uma relação risco-retorno interessante. Dessa forma, a 6ª emissão de cotas veio a contribuir no médio e longo prazo para um melhor equilíbrio do portfólio, se aproveitando da reprecificação que o mercado de crédito local passou ao longo do ano, cuja a alocação em bons riscos de crédito e ainda com spreads muito atrativos foi possível de ser feita pelo Fundo. Portanto, mesmo que no curto prazo, os recursos da última captação em caixa tenham gerado ineficiências, resultando em perdas financeiras conforme será visto logo abaixo e, carência de poucos meses em alguns papéis novos do portfólio do Fundo, as novas alocações como um todo estão aumentando a rentabilidade média do portfólio ao mesmo tempo que melhora a qualidade creditícia da carteira, de forma que a equipe de gestão está confortável no bom desempenho que o Fundo produzirá nos próximos meses. Com a melhor contribuição de resultado recorrente dos books de CRIs e Permutas Financeiras, o Fundo dependerá menos de resultados não recorrentes, como vendas de ativos com ganho de capital, por exemplo, para manter a boa performance.

**Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a mais de 294 mil cotistas (+9% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.**

No *book* de CRIs tivemos como destaque as compras de 10 papéis, entre operações de mercado primário e secundário, no montante de R\$ 180,49 milhões e o resgate antecipado facultativo do CRI Helbor – Multirenda. No *book* de FIIs, a gestão alienou parcialmente dois FIIs, no montante de R\$ 7,78 milhões. No *book* de permutas financeiras o Fundo investiu R\$ 43,21 milhões em dois novos projetos localizados na cidade de São Paulo. Maiores detalhes serão vistos nas respectivas seções (Crédito Imobiliário (CI), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Ativos Imobiliários, respectivamente).

É com satisfação que trazemos uma boa notícia aos investidores do Fundo em relação a uma posição problemática do portfólio. Após muitos meses de negociação, o time de gestão juntamente com outros investidores, conseguiram vender a posição do CRI Cameron (12L0033177 e 16F0132354), de forma que não gerasse nenhuma perda de capital ao Fundo. Com isso, o time de gestão segue firme e forte em seu trabalho de solução e recuperação de crédito dos CRIs estressados que atualmente representam apenas 0,64% do PL do Fundo. Maiores detalhes serão abordados na respectiva seção (Crédito Imobiliário (CI)) do presente relatório.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com 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 atravessasse esse momento volátil e incerto nos mercados, em especial nos de crédito privado, sem maiores impactos, mostrando-se, portanto, uma estratégia adequada.

Os rendimentos auferidos segundo regime de caixa foram de R\$ 0,065 por cota, totalizando R\$ 11,85 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 3,18 milhões de dividendos, no *book* de Crédito Imobiliário os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 9,28 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 1,21 milhões. **O Fundo contou com o revés de prejuízo na receita financeira de mais de R\$ 280 mil, enquanto que o esperado era um resultado positivo acima de R\$ 300 mil, decorrente da forte desvalorização dos títulos públicos pós-fixados com o agravamento dos receios fiscais do Tesouro, que levaram à desvalorização desta classe de títulos não vista desde 2002.**

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,06 (seis centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de outubro será realizada em 16/11/2020 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 30/10/2020.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,16) representa aproximadamente 376,22% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 442,61% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,41) o resultado equivale a 367,18% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 431,98% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 97,61% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

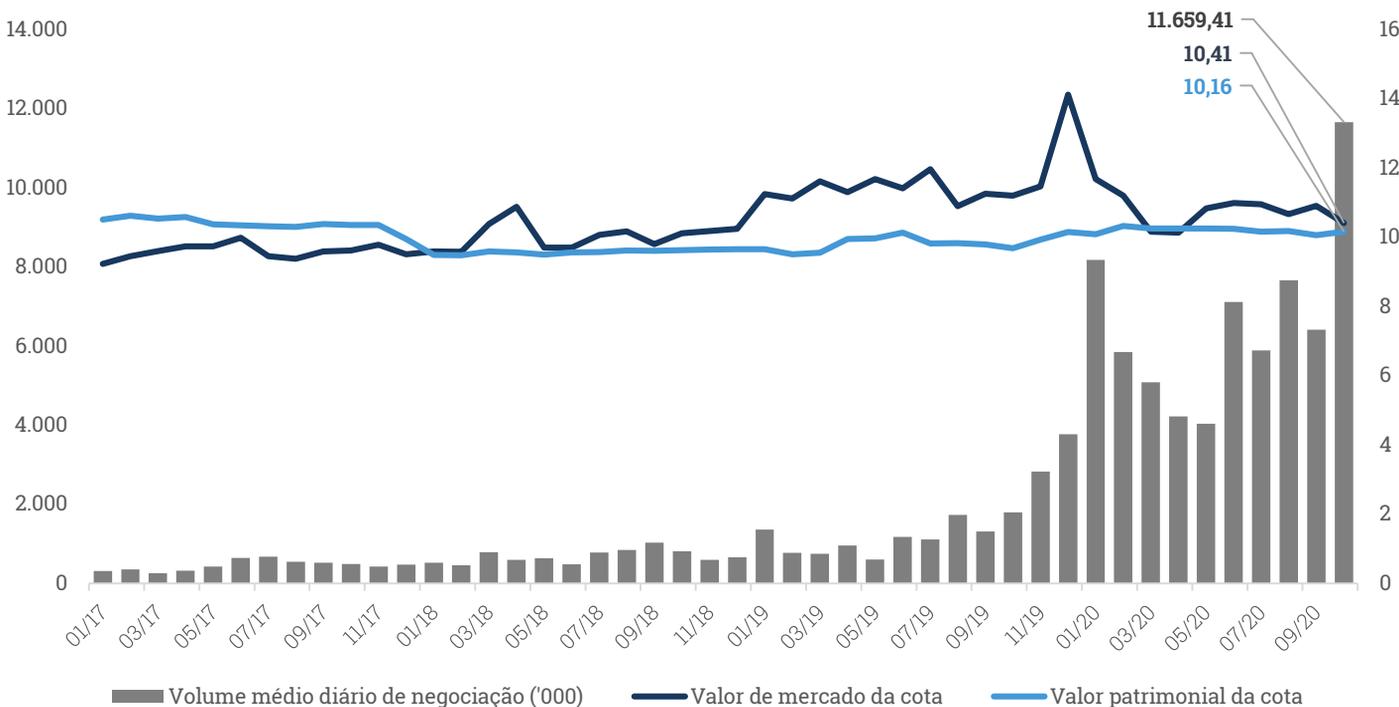
Fluxo Financeiro	out/20	2020	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>13.393.519</b>	<b>97.235.632</b>	<b>111.161.999</b>
Lucros Imobiliários	3.184.480	9.400.277	11.075.934
Receitas FII	1.212.471	11.018.799	11.724.457
Receitas CRI	9.277.352	75.450.232	86.432.956
Receita LCI e Renda Fixa	-280.783	1.366.323	1.928.653
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-1.541.635</b>	<b>-12.235.930</b>	<b>-14.449.232</b>
Despesas Operacionais	-1.554.376	-12.532.127	-14.745.429
Reserva de Contingência	12.742	296.197	296.197
<b>Resultado</b>	<b>11.851.885</b>	<b>84.999.702</b>	<b>96.712.767</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>10.949.279</b>	<b>84.097.096</b>	<b>100.348.836</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,060</b>	<b>0,073</b>	<b>0,079</b>

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

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 318.025 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 244,85 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 11,66 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,41 por cota.

Maxi Renda FII	out/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	244.847.545	1.387.102.078	1.518.086.183
Número de Negócios	318.025	2.155.590	2.310.029
Giro (% do total de cotas)	12,69%	69,98%	76,40%
Valor de Mercado			R\$ 1.899.699.872
Quantidade de cotas			182.487.980

### Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses<sup>3</sup>

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

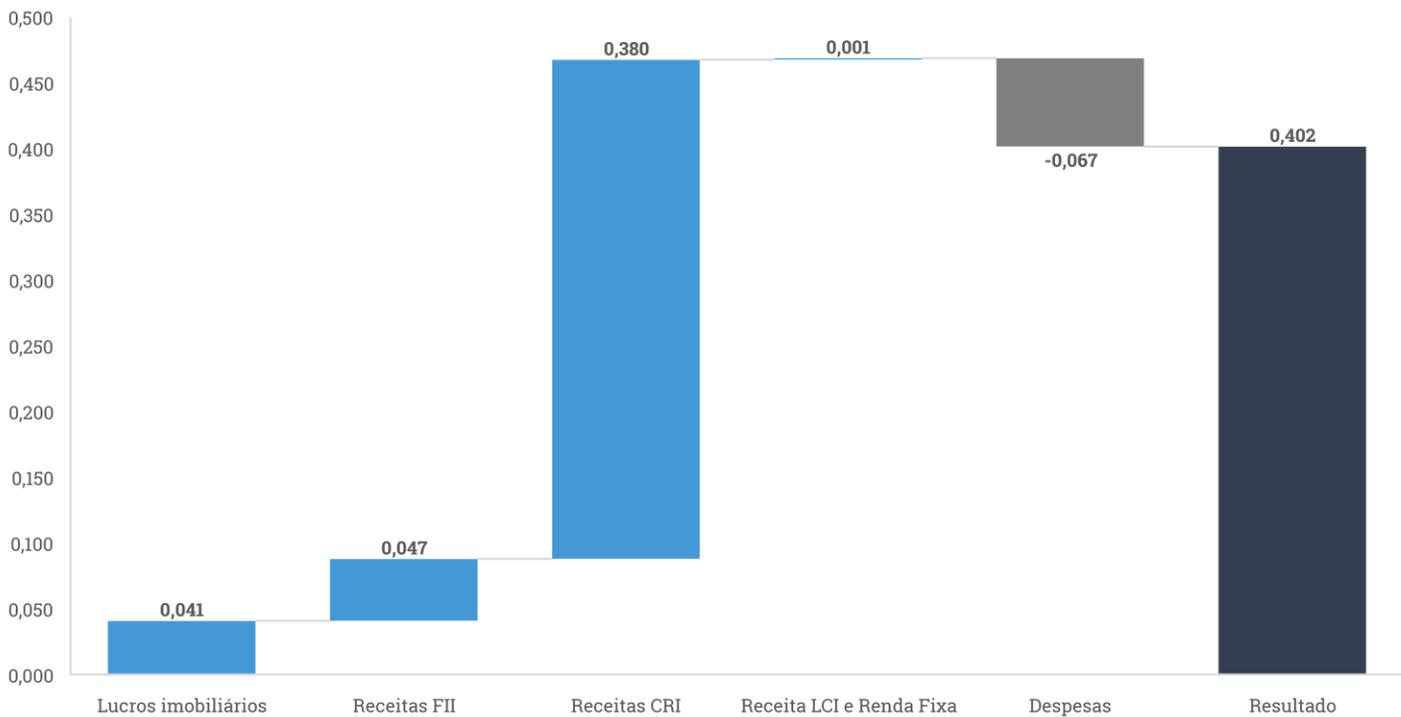


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

### Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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

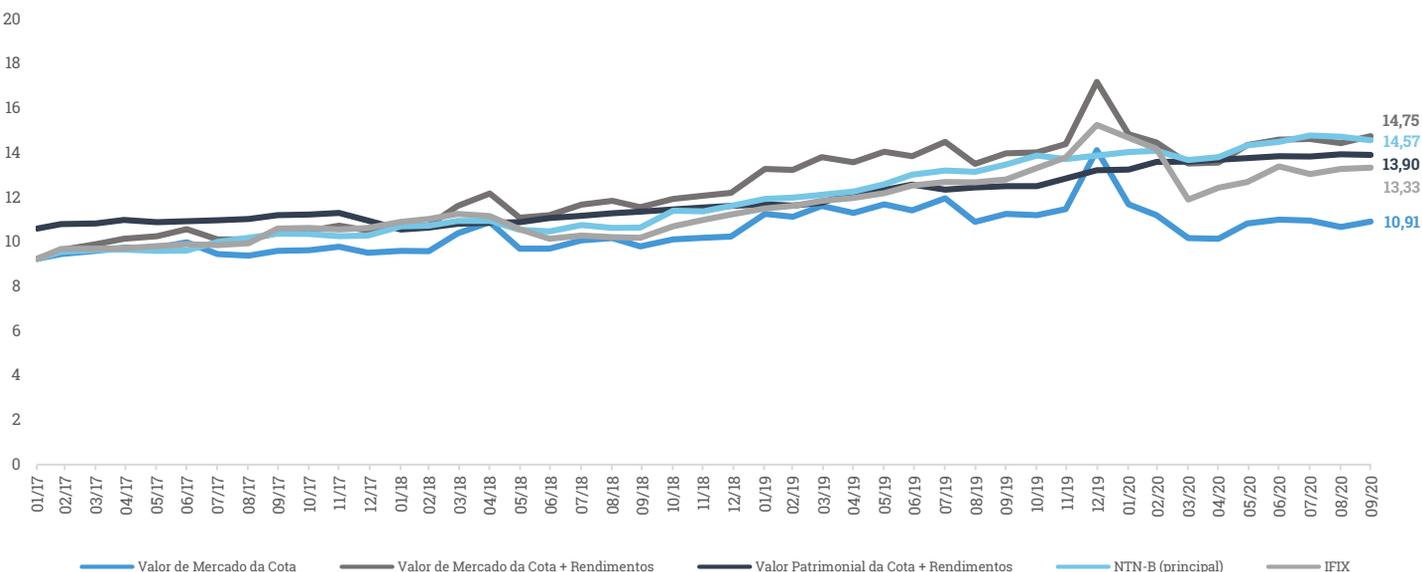
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

Maxi Renda FII	out/20 <sup>4</sup>	2020 <sup>5</sup>	12 meses <sup>6</sup>
Patrimônio Líquido de Mercado	1.899.699.872	1.411.213.666	1.355.411.203
Valor Patrimonial da Cota	10,16	10,20	10,17
Valor Mercado da Cota	10,41	10,84	11,05
Ganho de capital bruto	-4,58%	-26,27%	-7,05%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>7</sup>	-2,00%	-2,15%	0,14%
Retorno Total Bruto	-3,94%	-20,61%	1,70%
NTN-B (principal) <sup>8</sup>	0,14%	5,18%	5,10%
IFIX	-1,01%	-13,47%	-0,90%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-4,08%	-25,79%	-3,40%
Diferença vs IFIX	-2,94%	-7,14%	2,60%

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 "out/20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)<sup>9</sup>, 30 de dezembro de 2019 e 31 de outubro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de outubro de 2020. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

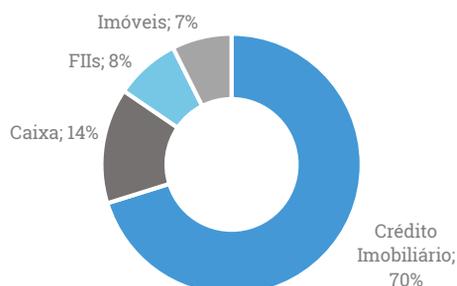
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)<sup>9</sup> e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>10</sup>:



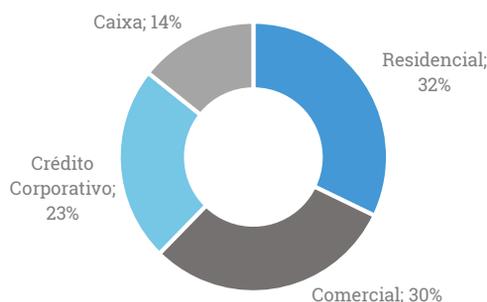
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente 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)



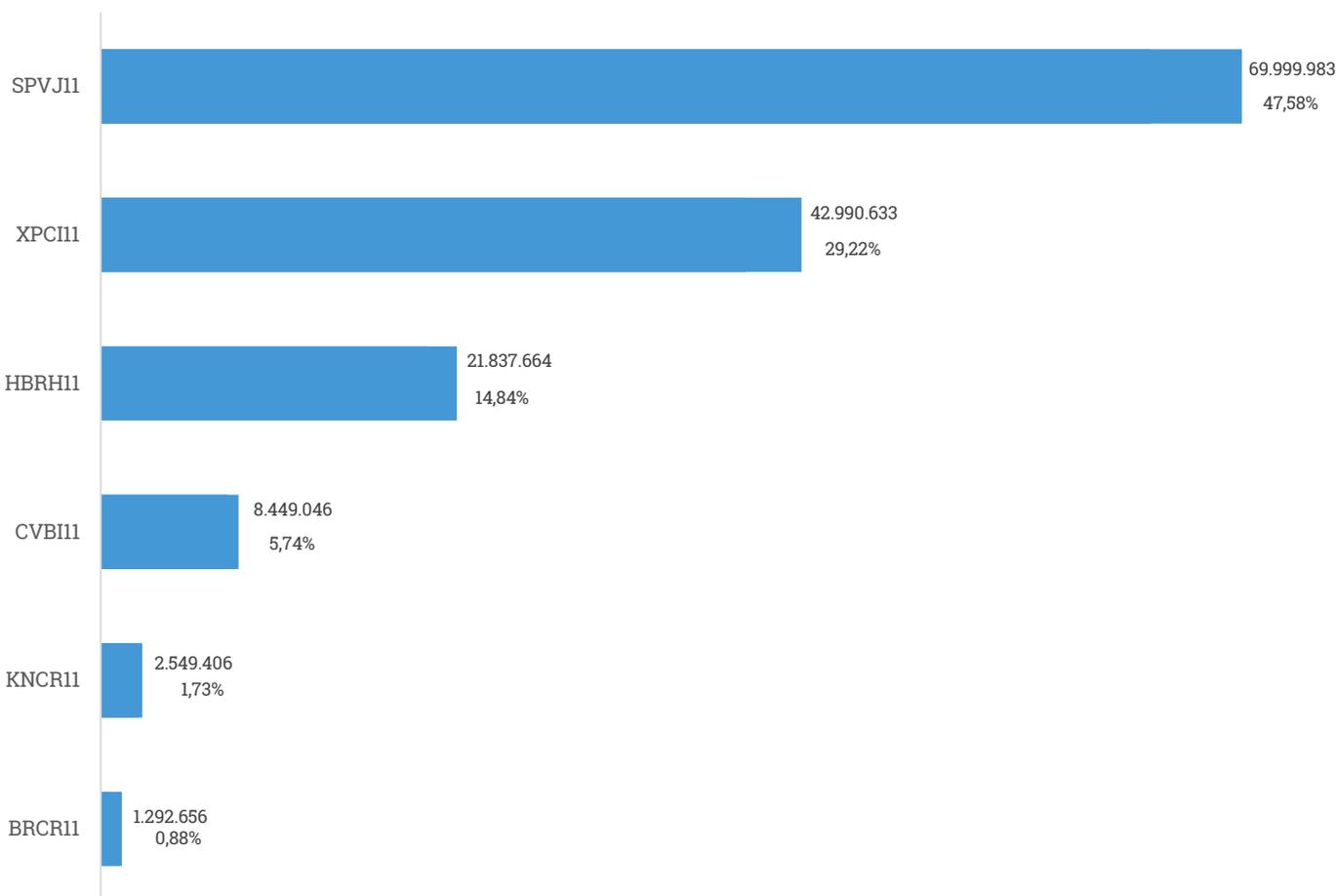
## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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. Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática. Durante o mês o time de gestão optou por alienar parcialmente as posições de VBI CRI FII (CVBI11) e Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR11) nos valores de R\$ 533,42 mil e R\$ 7,24 milhões, respectivamente. Na visão do gestor, os FIIs representam boas oportunidades ao Fundo, seja através de venda com ganho de capital ou através de rendimentos mensais, dados os *dividend yield* implícitos.

No mês de outubro o IFIX apresentou queda de 1,01% frente ao mês anterior. O mês pode ser dividido em dois momentos, sendo o primeiro do início do mês a terceira semana, que foi marcado pela alta do Ibovespa e demais ativos negociados em bolsa. O segundo momento foi marcado pela piora no cenário externo, principalmente EUA e Europa, que levou o índice a cair 7,22% apenas na última semana. Projeções mais recentes do PIB, segundo Relatório Focus divulgado no último dia 30, mostram uma queda de 4,81% em 2020 (vs. -5,02% em setembro/20 e vs. -5,28% em agosto/20), mostrando um consenso do mercado que a economia brasileira tende a mostrar recuperação mais rápida do que o projetado no início da pandemia. No cenário externo crescem as preocupações com a expressiva alta do número de casos de COVID-19 no continente europeu, com alguns países aprovando novos lockdowns e restrições.

A carteira de FIIs encerrou o mês de outubro com saldo de **R\$ 147,12 milhões**.

### Exposição (Volume e % dos FIIs)



\*Resultado passados não garantias de rentabilidades futuras

[www.xpasset.com.br/maxirenda](http://www.xpasset.com.br/maxirenda)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br) Fonte: XP Asset Management

Maxi Renda | Outubro 2020 | 5

## Crédito Imobiliário (CI)

Como já abordado acima no início do presente relatório e em anteriores, a equipe de gestão se aproveitou do cenário de alta volatilidade e abertura dos spreads vivenciadas principalmente durante o início do segundo trimestre para amarrar mandatos em operações que começaram a ser desembolsadas com os recursos captados na 6ª Emissão do Fundo. No mês de outubro, o Fundo adquiriu R\$ 178,5 milhões em 8 operações no mercado primário: (i) R\$ 20 milhões no CRI Helbor – Multirenda II (2010777292); (ii) R\$ 23,54 milhões no CRI Direcional – Fazenda Santa Maria (20J0665817); (iii) R\$ 13,70 milhões no CRI Creditas – Mezanino II (20J0837207); (iv) R\$ 15 milhões no CRI HF Engenharia (20J0667658); e (v) R\$ 43,25 milhões no CRI Siqueira Castro Advogados (20J0812309), R\$ 46 milhões nos CRI Vitacon (20I0718026 e 20I0718383) e, finalmente, R\$ 17 milhões no CRI Embraed II. No mercado secundário o Fundo aumentou marginalmente sua exposição nos CRIs JCC Iguatemi Fortaleza (19I0737680 e 19I0737681), sendo R\$ 1 milhão em cada série a uma taxa de CDI + 2,10% a.a. Por fim, no início do mês houve ainda o resgate antecipado facultativo do CRI Helbor – Multirenda (19E0967405), que o Fundo detinha uma posição de R\$ 13,50 milhões e foram alienados no mercado secundário R\$ 10 milhões do CRI Rede D'Or e o CRI Vila Leopoldina, de forma que o ganho de capital para o Fundo nas três operações foi de aproximadamente R\$ 1,17 milhão.

De forma a clarificar melhor a reprecificação que o portfólio está experimentando, ao final da página foi inserida a taxa média dos CRI ao final de junho (mês de convocação da assembleia para a 6ª emissão) e ao final de outubro, contemplando a alocação parcial até tal data base, reforçando que isso foi feito melhorando de uma forma geral a qualidade de crédito do portfólio, resultando em um portfólio mais atraente sob a ótica de risco-retorno.

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

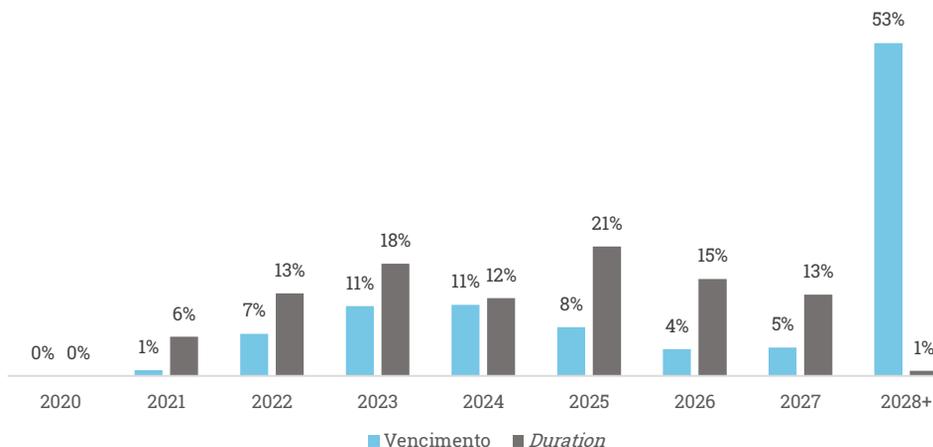
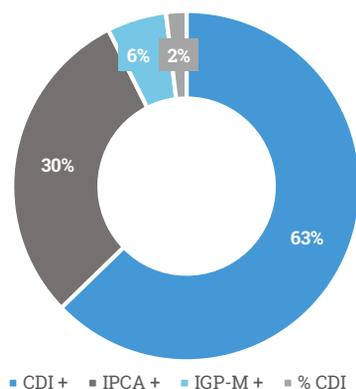
- (a) CRI Vitacon (20I0718026 e 20I0718383): o Fundo investiu um montante total de R\$ 46 milhões na emissão, sendo R\$ 35 milhões na série Sênior e R\$ 11 milhões na série Mezanino. O papel é lastreado em recebíveis imobiliários de dois empreendimentos da Vitacon, localizados em bairros nobres da cidade de São Paulo (Jardins e Moema), com cerca de 70% de unidades vendidas desde os respectivos lançamentos. O ativo contém (i) AF dos imóveis, (ii) CF dos recebíveis, (iii) Promessa de CF dos recebíveis futuros, (iv) Fiança dos sócios da Vitacon, (v) AF das cotas das SPEs, (vi) Fundo de Reserva e (vii) Fundo de obras no valor de 110% do valor remanescente das obras. Os CRIs contemplam ainda o mecanismo de cash sweep, com amortizações extraordinárias do saldo devedor, conforme evolução das vendas dos estoques e foram adquiridos a taxas de CDI + 4,50% a.a. (série Sênior) e CDI + 6,00% a.a. (série Mezanino);
- (b) CRI Embraed II (20F0870073): o Fundo investiu R\$ 17 milhões no CRI Embraed II. A nova operação contém estrutura semelhante à anterior, a qual o Fundo investiu no começo do ano, com uma taxa superior (CDI + 6,00% a.a.). A emissão é lastreada em debêntures emitidas pela Devedora e contém (i) AF de dois terrenos no valor total de R\$ 26,5 milhões, (ii) CF dos recebíveis com razão mínima de 1,50x sobre a PMT do mês, (iii) aval dos sócios, (iv) FR de 1,50x a PMT vincenda e (v) contratação da Certificadora de Crédito Imobiliário (CCI) para acompanhamento dos fluxos de recebíveis, garantindo qualidade no monitoramento dos recebíveis;
- (c) CRI Helbor – Multirenda II (20I0777292): o CRI é resultado da securitização de CCBs emitidas pela Helbor S.A., que serão pagas com contratos de locação das SPEs que compoem o patrimônio separado do CRI. O papel conta com uma forte estrutura de garantia, como (I) AF de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões, (II) AF das cotas das SPEs, (III) CF dos contratos de locação, (IV) fundo de reserva de 2 PMTs e (V) aval Helbor Empreendimentos S.A. O CRI foi emitido a uma taxa de IPCA + 5,50% a.a. e possui *duration* de 6,4 anos;
- (d) CRI Direcional – Fazenda Santa Maria (20J0665817): o ativo tem como lastro parcelas do CCV do terreno Santa Maria, firmado entre a Agropecuária Fazenda Santa Maria e a Direcional Engenharia (rating brAA+ pela S&P). O CRI tem as garantias a seguir: (i) fiança do sócio majoritário da Fazenda Santa Maria e dono do terreno, (ii) AF do imóvel avaliado em R\$ 69,84 milhões e (iii) fundo de reserva. Adicionalmente, a taxa de CDI + 4,00% a.a. ou prefixada de 6,60% a.a. (a que for maior i.e., significa atualmente CDI + 4,60% a.a.) representando, na visão do gestor, uma ótima oportunidade de relação risco-retorno no cenário atual. Como referência, no mês anterior a Direcional emitiu uma debênture clean mais longa a CDI + 2,65% a.a.
- (e) CRI Creditas – Mezanino II (20J0837207): o papel é resultado da securitização de recebíveis cedidos pelo FIDC Creditas Tempus à securitizadora. Os recebíveis são oriundos de empréstimos financeiros das Companhias Hipotecárias com garantia imobiliária (imóveis residenciais dos clientes). A carteira contém possui excelente histórico com inadimplência praticamente nula. A operação conta com as Alienações Fiduciárias (AF) e apólices de seguros dos respectivos imóveis. Adicionalmente, de modo a mitigar o risco da operação, esta foi estruturada em três classes: (i) Sênior, (ii) Mezanino e (iii) Júnior, sendo a série adquirida a uma taxa de IPCA + 8,50% a.a.;
- (f) CRI HF Engenharia (20J0667658): o ativo é resultado da securitização de recebíveis da venda de estoque pronto da HF Engenharia, operadora do estado de Goiás. A emissão contém: (i) AF dos imóveis lastro, (ii) CF dos direitos creditórios, (iii) Aval do fundador e CEO da empresa e da holding, (iv) Fundo de Reserva e (v) Fundo de despesas. Adicionalmente, o CRI contempla o mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do saldo devedor do CRI conforme evolução de vendas das unidades do empreendimento Life Condomínio Clube, localizado em Rio Verde – GO, além de uma atrativa taxa de IGP-M + 12,00% a.a.;
- (g) CRI Siqueira Castro (20J0812309): O CRI é resultado da securitização de recebíveis imobiliários de três contratos de locação atípicos com a Siqueira Castro – Advogados, um dos maiores escritórios de advocacia do país. A operação possui prazo de 10 anos e *duration* de 4,5 anos, com LTV inferior a 70%. O CRI contempla ainda taxa de IPCA + 6,95% a.a., AF dos imóveis de São Paulo e Rio de Janeiro, Fundo de reserva no valor de 3 PMTs e Coobrigação da Cedente.

### Taxa Média por indexador e *Spread* de Crédito (*Book* de CRIs) em Out/20 e Jun/20

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	# Ativos	Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	# Ativos
IPCA +	5,27%	22	IPCA +	4,79%	20
CDI +	2,56%	31	CDI +	2,09%	25
IGP-M	9,08%	13	IGP-M	7,09%	15
% CDI	117,91%	3	% CDI	121,29%	3
Caixa (% CDI)	-	-	Caixa (% CDI)	-	-
<b>Total</b>		<b>69</b>	<b>Total</b>		<b>63</b>
<b>Spread de Crédito (Book de CRIs)</b>	<b>286 bps</b>		<b>Spread de Crédito (Book de CRIs)</b>	<b>254 bps</b>	

## Crédito Imobiliário (CI)

Indexadores (% dos CRIs)



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

- (a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. **Durante o mês de outubro a gestão continuou empenhada na locação do edifício e finalizou a locação de mais meia laje. Desta forma, com os esforços da gestão e a nova alocação, o percentual do edifício atualmente locado subiu para 15,5%.**
- (b) CRI Cameron (12L0033177 e 16F0132354): **Durante o mês de outubro o time de gestão finalizou os trâmites para a alienação integral dos CRIs que tiveram seu vencimento antecipado decretado em março de 2017. Desta forma, o Fundo não possui mais exposição ao risco Cameron, empresa que decretou falência em março de 2020.**
- (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 executadas. Os 2 (dois) últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram executados, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos a 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 Carteira<sup>12</sup>

Código	Emissor	Risco	Emissão / Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	62.956	63,60	6,6	4,97%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	59,46	5,4	4,65%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	57.568.906	57,65	3,4	4,51%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	56,43	2,4	4,41%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	52.503	54,36	4,6	4,25%	dez/19	12/09/2030	IPCA +	4,3500%	Mensal
19G0835181	True Sec.	BRZ	1/186	45.737	46,03	1,2	3,60%	mar/20	15/08/2022	CDI +	1,2000%	Semestral
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	45,95	4,4	3,59%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	45.471	43,30	5,6	3,38%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
20J0812309	Isec Sec.	Siqueira Castro	4/136	43.250	43,25	4,6	3,38%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	41.473	41,53	6,1	3,25%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	40,90	4,4	3,20%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19A0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,48	2,6	3,61%	jan/20	23/12/2025	CDI +	4,9700%	Mensal
19H0235501	True Sec.	Rede D'Or	1/214	40.575	39,92	4,7	3,12%	mar/20	02/07/2031	IPCA +	3,8800%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	38,49	4,4	3,01%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
20F0784287	RB Capital Sec.	FS Bioenergia	1/280	36.391	35,35	1,4	2,76%	set/20	24/02/2023	CDI +	3,0000%	Trimestral
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	35.567	35,00	3,3	2,74%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	32.500	33,60	1,0	2,63%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1/153	32.000	32,04	2,4	2,50%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
20H065880	Barigui Sec.	GPA	1/85	28.044	28,28	7,0	2,21%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1/212	28.000	27,13	5,2	2,12%	mar/20	16/02/2032	IPCA +	4,7000%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon   Pirelli   Tim	1/148	27.250	25,48	6,0	1,99%	abr/20	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20J0665817	Isec Sec.	Direcional - Fazenda Santa Maria	103/4	23.536	23,55	2,0	1,84%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,5000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	23,54	1,5	1,84%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	23,21	1,3	1,81%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	22,09	2,7	1,73%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	20.694	20,66	6,7	1,62%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4/100	20.231	19,74	2,4	1,54%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20I0777292	Isec Sec.	Helbor - Multienda II	4/113	20.055	19,69	6,5	1,54%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	19.243	19,21	6,8	1,50%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional	1/193	17.361	17,30	3,1	1,35%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	17.180	16,98	3,0	1,33%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	18.104	16,71	3,9	1,31%	dez/19	07/11/2028	IGP-M +	4,0000%	Mensal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,81	2,1	1,24%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	15,00	3,2	1,17%	out/20	18/10/2024	IGP-M +	12,0000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	13,71	6,7	1,07%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/1	13.000	13,04	0,9	1,02%	set/19	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	14.000	11,75	3,5	0,92%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	11.171	11,00	3,2	0,86%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	10,62	1,1	0,83%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	7,7	0,79%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1/280	8.898	8,91	2,2	0,70%	dez/19	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,69%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	22.531	6,77	0,5	0,53%	mai/19	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,59	3,4	0,44%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/2	5.000	5,02	1,0	0,39%	mai/20	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	4,82	0,8	0,38%	mai/17	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	4,58	3,3	0,36%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
19G0290869	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/242	4.210	4,43	2,6	0,35%	mai/20	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	3,18	2,5	0,25%	jul/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/243	3.843	3,08	2,5	0,24%	set/20	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/241	2.005	2,22	2,4	0,17%	dez/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	2,21	-	0,17%	fev/14	31/12/2050	CDI +	3,0000%	Bullet
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	1,61	0,5	0,13%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	0,86	-	0,07%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,69	0,3	0,05%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
17J0040025	True Sec.	Direcional	1/107	1.969	0,66	0,4	0,05%	mai/19	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,63	2,7	0,05%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,42	0,6	0,03%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,41	0,6	0,03%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	397	0,40	3,7	0,03%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,36	0,5	0,03%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,32	0,6	0,03%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	2,4	0,02%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12C0034755	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/98	323	0,24	0,4	0,02%	nov/19	19/03/2021	IPCA +	5,1024%	Annual
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,23	0,4	0,02%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,23	0,6	0,02%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1/21	39	0,20	0,1	0,02%	mar/13	15/05/2021	IGP-M +	10,3000%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,15	0,5	0,01%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal

1.279,21

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

**Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos**

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	63,60	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit;</li> <li>- Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação;</li> <li>- Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha;</li> <li>- Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira;</li> <li>- AF com imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.</li> <li>- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- 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;</li> <li>- Alienação Fiduciária das lojas Santo André, e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis");</li> <li>- Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.;</li> <li>- Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda.;</li> <li>- Aval solidário dos sócios na pessoa física;</li> <li>- AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação;</li> <li>- Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil;</li> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis;</li> <li>- Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil).</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
20D1006203	Oba Hortifruti	59,46	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor;</li> <li>- Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP;</li> <li>- Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.</li> </ul>	<p>Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.</p>
20C0851514	AlphaGran	57,65	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Fração Ideal Alienada: (i) 100% do imóvel na data de emissão ou (ii) em caso de expansão (aluguel atualizado monetariamente/aluguel após expansão): &gt; 80%;</li> <li>- Fração Ideal Livre (razão entre (i) Aluguel após expansão - Aluguel e (ii) Aluguel após expansão): &lt; 20%;</li> <li>- Relatório de medição de obras;</li> <li>- Fundo de Reserva: R\$ 1,37 milhão.</li> </ul>	<p>Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.</p>
19L0906036	Helbor – Estoque III	56,43	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating A.br(sf) pela S&amp;P, mas com margens superiores aos peers, limitado sobretudo pela menor escala e concentração em determinadas praças;</li> <li>- Covenants: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. (Empréstimos - Financiamento à Produção - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL &lt;= 40%;</li> <li>ii. (Clientes por Incorporação + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) &gt; 160% ou &lt; 0.</li> </ul> </li> </ul>	<p>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.</p>
19L0838850	Magazine Luiza	54,36	Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating A.br(sf) pela S&amp;P, mas com margens superiores aos peers, limitado sobretudo pela menor escala e concentração em determinadas praças;</li> <li>- Covenants: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. (Empréstimos - Financiamento à Produção - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL &lt;= 40%;</li> <li>ii. (Clientes por Incorporação + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) &gt; 160% ou &lt; 0.</li> </ul> </li> </ul>	<p>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.</p>
19G0835181	BRZ	46,03	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos alugueis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI;</li> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.</li> </ul>	<p>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>
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	45,95	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos alugueis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI;</li> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.</li> </ul>	<p>Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel pr um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI.</p>
19L0838765	GPA	43,30	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.</li> </ul>	<p>Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.</p>
20J0812309	Siqueira Castro	43,25	Law Firm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de Imóveis;</li> <li>- Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro) - Fundo de Reserva;</li> <li>- Coobrigação da cedente.</li> <li>- Fundo de Reserva de 3 PMTs</li> </ul>	<p>A Siqueira Castro Advogados é um dos maiores escritórios de advocacia atualmente, com presença em todas as regiões do país e atuação internacional. A robusta estrutura de garantias com AF de dois imóveis sede da empresa (LTV: ~69%) e coobrigação da cedente aliada a boa estrutura financeira da Siqueira Castro, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação.</p>
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	41,53	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior;</li> <li>- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%;</li> <li>- Aval Corporativo da Holding;</li> <li>- Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.</li> </ul>	<p>Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão.</p> <p>Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.</p>

**Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos**

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	40,90	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.	E 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 à 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.
19L0906443	Embraed	40,48	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 alongamentos. 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 à 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.
19H0235501	Rede D'Or	39,92	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.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	38,49	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.	E 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 à 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.
20F0784287	FS Bioenergia	35,35	Agribusiness	- Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários; - Alienação Fiduciária de estoque; - Fundo de Reserva; - Covenants: I. Dívida Líquida/EBTIDA <= 3,50x; II. EBITDA/(Despesas Financeiras Líquida - Caixa e Aplicações Financeiras) => i. 1,10x (para encerramento em 31/03/2021 e 30/06/2031); ii. 1,20x (para demais períodos após 30/09/2031).	A FS Bioenergia é uma companhia brasileira que atua na produção de etanol de milho e seus derivados. A companhia possui números robustos, com receita líquida de mais de R\$ 500 milhões (2019), e clientes expressivos no Brasil, como Raizen, BR Distribuidora, Ipiranda e BRF. A empresa vem finalizando um processo de investimento em uma usina de etanol de milho. Atualmente a empresa se encontra com confortável posição de caixa e de milho fixado, que é a grande parte do custo da empresa. Adicionalmente, a companhia já está com 2 dos 3 módulos em operação da nova usina, o que tende a impulsionar o seu crescimento nos próximos anos.
2010718026	Vitacon - Sênior	35,00	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
19E0350573	HM Engenharia	33,60	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.

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,04	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.
20H0695880	GPA	28,28	Food Retail	- 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.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de 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, 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.
20B0980166	Grupo Mateus	27,13	Retail	- Rating AA.br(sf) pela Fitch Ratings; - Cessão de recebíveis de cartões de crédito; - AF de dois imóveis; - Aval Corporativo e do acionista controlador na pessoa física.	Setor naturalmente defensivo e que sofrerá relativamente em menor grau durante a atual crise. Empresa com excelentes margens, <i>management</i> alinhado e execução diferenciada. <b>Em 15 de outubro a Fitch Ratings elevou o rating do Grupo Mateus para 'AA(bra)'</b> .
19G0228153	HBR - Decathlon   Pirelli   Tim	25,48	Properties	- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
20J0665817	Direcional - Fazenda Santa Maria	23,55	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. 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.
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.
19F0260959	Helbor	23,21	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.
19J0713628	Even	22,09	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.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	20,66	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	19,74	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 melhores indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	19,69	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos aluguéis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de aluguéis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.

**Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos**

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20F0689770	GPA	19,21	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>- Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;</li> <li>- Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel;</li> <li>- Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI;</li> <li>- Fundo de despesas do CRI.</li> </ul>	<p>O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale &amp; leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo.</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> <p>Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional.</p> <p>Ao final de 2019 possuía mais de R\$729 milhões de caixa e equivalentes para obrigações financeiras em 2020 de R\$ 192,8 milhões. Possui endividamento muito baixo de 7,90% em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquida da companhia.</p>
19G0269138	Direcional	17,30	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating brAA+(sf) pela S&amp;P Ratings.</li> </ul>	
20F0870073	Embraed II	16,98	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI;</li> <li>- Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida;</li> <li>- AF de dois terrenos em Balneário Camboriú;</li> <li>- Fundo de Juros;</li> <li>- Covenant: DL / PL &lt;= 70%;</li> <li>- Aval dos sócios na pessoa física.</li> </ul>	<p>Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.</p>
19L0035166	BB	16,71	Financial Services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel, com LTV próximo a 60%</li> </ul>	<p>Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido. 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.</p> <p>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.</p> <p>Criada em 1997, a HF Engenharia é uma das maiores construtoras do centro-oeste, com foco de atuação no estado de Goiás. O empreendimento lastro da operação fica localizado em Rio Verde, região que tem apresentado elevado crescimento sustentado pelo agronegócio, setor que passou relativamente incólume à atual crise. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 90% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.</p>
20H0747466	Tecnisa	15,81	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating brAA- pela Fitch Ratings;</li> <li>- Covenants financeiros: <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Dívida Líquida (incluídos os valores de Financiamento à Produção) Patrimônio Líquido &lt;= 1,00;</li> <li>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 =&gt; 1,50.</li> </ul> </li> </ul>	
20J0667658	HF Engenharia	15,00	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;</li> <li>- Fiança do fundador da HF Engenharia;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Fundo de despesas com IPTU;</li> <li>- Fundo de despesas.</li> </ul>	
20J0837207	Creditas - Mezanino II	13,71	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Critério de elegibilidade da carteira</li> <li>- AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%</li> <li>- Duas tranches de subordinação</li> <li>- Fundo de reserva</li> <li>- Apólices de seguros</li> <li>- Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações</li> </ul>	<p>Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.</p>
19I0329899	You Inc.	13,04	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Covenant: Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolso com Terrenos) &gt;= 140% Serviço da Dívida para o Próximo Semestre;</li> <li>- AF de aproximadamente 54% das ações da empresa;</li> <li>- AF de todas as SPEs operacionais, na participação You e das quais vierem a ser constituídas;</li> <li>- Aval da pessoa física do principal acionista da companhia.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Holding diversificada e capitalizada. A RNI, ao final de 2019, possuía de caixa suficiente para honrar todo passivo financeiro do ano de 2020. Dívida majoritariamente composta de financiamento à produção e os CRIs, atreladas aos recebíveis.</p>
19B0177968	RNI	11,75	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep;</li> <li>- Aval da holding controladora do grupo.</li> </ul>	
20I0718383	Vitacon - Mezanino	11,00	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena);</li> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis;</li> <li>- Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros;</li> <li>- Fiança dos sócios na Pessoa Física;</li> <li>- Alienação Fiduciária das cotas das SPEs;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.</li> </ul>	<p>O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.</p>

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
13B0006454	Conspar	10,62	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.
19L0000001	WAM Praias	8,91	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
14B0058368	Harte	8,80	Residential Real Estate	- Papel já teve garantia excutada e estamos em fase de negociação do ativo	Papel já teve garantia excutada e estamos em fase de negociação do ativo.
17G0788003	Tecnisa	6,77	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.
18L1179520	LOG	5,59	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	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.
12E0031990	Aloes	4,82	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.
18D0698877	RNI	4,58	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holding diversificada e capitalizada. RNI ao final possuía de caixa suficiente para honrar todo passivo financeiro do ano de 2020. Dívida majoritariamente composta de financiamento à produção e os CRIs, atrelados aos recebíveis.
19G0290869	WAM São Pedro	4,43	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.
19G0290738	WAM São Pedro	3,18	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.
19G0290890	WAM São Pedro	3,08	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19G0290840	WAM São Pedro	2,22	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	2,21	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
12E0035783	GSP	1,61	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.
15H0698161	NEX	0,86	Residencial 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
11F00422226	Pulverizado	0,69	Residencial Real Estate	- Aval Corporativo Tegra; - Cessão Recebíveis.	Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.
17J0040025	Direcional	0,66	Residencial 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.
14C0067901	brMalls	0,63	Malls	- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamento; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possui ao final de 2019 R\$786,7 milhões para compromissos de dívidas de R\$69,5 milhões em 2020.
12B0035289	GSP	0,42	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.
12B0035151	GSP	0,41	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
19A0698738	Cogna Educação	0,40	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.
12B0035531	GSP	0,36	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035480	GSP	0,32	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11F0013690	Cyrela	0,30	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Coobrigação Cyrela.	Uma das maiores incorporadoras do país, possuía ao final de 2019 R\$1,66 em caixa e disponibilidades para vencimentos em 12 meses de R\$551 milhões, e dívida líquida representando menos de 20% do PL da companhia.
12C0034755	VLI-Vale	0,24	Metals & Mining	- Aval Corporativo Vale; - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings. - Cessão Fiduciária de Recebíveis baseado nos critérios de elegibilidade;	Risco de crédito de uma das maiores e sólidas empresas do país, Vale, conforto reforçado pelo rating AAA.
12E0013069	Cipasa	0,23	Residencial Real Estate	- 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.

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
12B0035534	GSP	0,23	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
13B0036124	Campos Belos	0,20	Residencial Real Estate	- CF dos recebíveis; - CF de cotas da SPE; - Subordinação de 10%; - Aval e Fiança do Grupo Kobra; - Fundo de liquidez com 2 PMTs; - Fundo de despesa.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035313	GSP	0,15	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

## Ativos Imobiliários

No mês de outubro, o Fundo realizou dois novos investimentos em permutas financeiras. Os projetos ficam localizados em São Paulo, nos bairros de Perdizes e Jardins. Os investimentos foram de R\$ 32,95 milhões e R\$ 10,26 milhões, respectivamente. Ainda durante o mês realizou reduções de capital em quatro projetos: (i) Vila Olímpia 1 (R\$ 677,04 mil), (ii) Vila Prudente 1 (R\$ 500,00 mil), (iii) Vila Mariana 1 (R\$ 314,81 mil) e (iv) Paraíso 1 (R\$ 50,00 mil). 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. A rentabilidade típica de tais investimentos são a partir de INCC + 13% a.a., constituindo investimentos muito atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação como citado.

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

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

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

A carteira de Permutas encerrou o mês de outubro com saldo de **R\$ 137,27 milhões**.

Neste mês os projetos Campinas 1, Moema 1, Perdizes 1, Perdizes 3 e Jardins 2 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 134,8 mil, R\$ 400,0 mil, R\$ 1,65 milhão, R\$ 700,0 mil e R\$ 300,0 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.

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
set/20	(25.395,65)	900,00	5.812,56	19.859,46	6.712,56	0,00	182.487.980
out/20	(43.211,47)	3.184,48	1.541,85	21.401,31	4.726,33	0,02	182.487.980
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>-</b>	<b>57.615,18</b>	<b>137.266,01</b>	<b>158.667,32</b>	<b>194.881,19</b>	<b>0,32</b>	<b>182.487.980</b>

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Realizado	(159.169,70)	23.674,97	21.401,31	150.054,45	0,58
Fluxo Proj. (esperado)	-	57.615,18	137.266,01	194.881,19	0,32
<b>Fluxo Proj. (Esperado)</b>	<b>(159.169,70)</b>	<b>81.290,15</b>	<b>158.667,32</b>	<b>239.957,46</b>	<b>0,90</b>

Inflação projetada para o período remanescente

2,05% a.a.

Fonte Focus 25-set-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. 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	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>13</sup></b>	97,2%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
37.383.823	0,04%
Status	Participação no Projeto
<b>Concluída</b>	21% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jun/17	4.999.680
Data Início da Obra	Capital Investido
Ago/17	4.999.680
Data de entrega	Redução de Capital
Nov/19	4.322.640
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	3.580.128

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

## São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>14</sup></b>	97,4%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
79.919.880	0,30%
Status	Participação no Projeto
<b>Concluída</b>	21% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/17	10.000.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Set/18	10.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/20	4.500.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	4.850.642

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

## São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>15</sup></b>	100,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
79.876.767	0,38%
Status	Participação no Projeto
<b>Em construção</b>	17% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	9.472.900
Data Início da Obra	Capital Investido
Dez/18	9.472.900
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/21	2.478.670
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
92,3%	2.325.575

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

## São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>16</sup></b>	36,4%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
42.576.673	0,25%
Status	Participação no Projeto
<b>Em construção</b>	21% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	5.250.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Mai/18	5.250.000
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/21	700.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
55,1%	374.479

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

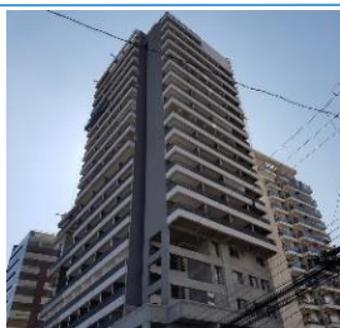
## Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária</b> <sup>17</sup>	66,7%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
32.243.767	0,09%
Status	Participação no Projeto
<b>Em construção</b>	11% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/16	1.750.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Nov/17	1.750.000
Data de entrega	Redução de Capital
Dez/20	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
87,6%	814.814

(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: set/2020

## São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária</b> <sup>18</sup>	90,3%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
67.732.618	0,29%
Status	Participação no Projeto
<b>Em construção</b>	15% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/17	6.750.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Jul/18	6.750.000
Data de entrega	Redução de Capital
Nov/20	1.400.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
90,8%	3.366.159

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

## Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária</b> <sup>19</sup>	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
318.282.813	0,28%
Status	Participação no Projeto
<b>Não Lançado</b>	8% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/20	5.140.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Out/21	5.140.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

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

## São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária</b> <sup>20</sup>	57,3%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
159.683.858	0,70%
Status	Participação no Projeto
<b>Lançado</b>	13% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Ago/20	13.055.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Dez/20	13.055.000
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	1.650.000

(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: set/2020

**São Paulo, SP / Moema 1**



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>21</sup></b>	53,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
139.728.966	0,81%
Status	Participação no Projeto
<b>Lançado</b>	17% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	15.000.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Dez/20	15.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	1.300.000

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

**São Paulo, SP / Perdizes 2**



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>22</sup></b>	46,6%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
130.248.765	0,60%
Status	Participação no Projeto
<b>Lançado</b>	14% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	11.145.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Fev/21	11.145.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

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

**São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1**



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>23</sup></b>	49,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
105.105.593	0,38%
Status	Participação no Projeto
<b>Lançado</b>	11% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	7.095.650
Data Início da Obra	Capital Investido
Mar/21	7.095.650
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

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

**São Paulo, SP / Vila Madalena 1**



Residencial	Vendas (%)
<b>Permuta Imobiliária<sup>24</sup></b>	20,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
95.538.913	0,99%
Status	Participação no Projeto
<b>Lançado</b>	29% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	18.300.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Nov/20	18.300.000
Data de entrega	Redução de Capital
Set/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

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

## São Paulo, SP / Perdizes 3



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>25</sup>  
Valor Geral de Venda  
179.815.355  
Status  
 **Lançado**  
Data de lançamento  
Mai/19  
Data Início da Obra  
Mar/20  
Data de entrega  
Fev/22  
Obras (%)  
11,5%

Vendas (%)  
58,6%  
Participação no FII (% PL)  
1,78%  
Participação no Projeto  
21% do VGV  
Capital Comprometido  
32.949.883  
Capital Investido  
32.949.883  
Redução de Capital  
0  
Dividendos Distribuídos  
700.000

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

## São Paulo, SP / Jardins 2



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>26</sup>  
Valor Geral de Venda  
62.925.314  
Status  
 **Lançado**  
Data de lançamento  
Mai/19  
Data Início da Obra  
Nov/19  
Data de entrega  
Jul/21  
Obras (%)  
48,4%

Vendas (%)  
54,5%  
Participação no FII (% PL)  
0,55%  
Participação no Projeto  
19% do VGV  
Capital Comprometido  
10.261.582  
Capital Investido  
10.261.582  
Redução de Capital  
0  
Dividendos Distribuídos  
300.000

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

## Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial  
**Equity**<sup>27</sup>  
Valor Geral de Venda<sup>28</sup>  
118.000.000  
Status  
 **Concluída**  
Data de lançamento  
set/13  
Data Início da Obra  
set/13  
Data de entrega  
set/16  
Obras (%)  
100%

Vendas (%)  
91%  
Participação no FII (% PL)  
0%  
Participação no Projeto  
88%  
Capital Comprometido<sup>29</sup>  
18.029.508  
Capital Investido<sup>30</sup>  
18.029.508  
Redução de Capital  
0

(27) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (28) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (29) O valor substancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (30) Idem. Fonte: Incorporador

## Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo  
**Equity**<sup>31</sup>  
Valor Geral de Venda<sup>32</sup>  
118.000.000  
Status  
 **Concluída**  
Data de lançamento  
nov/13  
Data Início da Obra  
nov/13  
Data de entrega  
jun/17  
Obras (%)  
100%

Vendas (%)  
52%  
Participação no FII (% PL)  
0%  
Participação no Projeto  
88%  
Capital Comprometido<sup>33</sup>  
18.029.508  
Capital Investido<sup>34</sup>  
18.029.508  
Redução de Capital  
0

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

**São Paulo, SP / Jardim Europa 1<sup>35</sup>**



Residencial  
**Objeto dação em pagamento CRI Torp**

**Valor contábil**  
R\$ 5.810.000

**Status**  
Concluída

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

**Santo André, SP / Vila Bastos 1<sup>36</sup>**



Comercial  
**Objeto dação em pagamento CRI Torp**

**Valor contábil**  
R\$ 1.240.000

**Status**  
Concluída

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

**Santos, SP / Oceanic<sup>37</sup>**



Edifício Corporativo  
**Objeto execução CRI Harte**

Valor Contábil  
8.833.028

Status  
**Disponível para venda**

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

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

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