Maxi Renda FII

Julho 2021

asset management / MXRF11

Objetivo do Fundo:

O Maxi Renda FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

Informações Gerais:

Início do Fundo:
13/04/2012

CNPJ:
97.521.225/0001-25

Código B3:
MXRF11

Patrimônio Líquido:
R$ 2.274.919.584

Quantidade de Cotas:
226.039.663

Valor Patrimonial da Cota:
R$ 10,06

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.

Número de cotistas:
429.404 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 julho o IFIX apresentou alta de 2,51%, enquanto que o XPFP (Índice XP de Fundos Imobiliários de Papel) teve alta de 2,07% no mês. No cenário internacional, a alta da inflação nos EUA surpreendeu os mercados, que já projetam mudanças na política monetária. Atenção para o sudeste asiático diante do aumento no número de casos da variante Delta. No Brasil, nível de retomada segue forte, com a evolução do cronograma de vacinação no país. O IPCA teve alta de 0,96% no mês, com a energia elétrica subindo 7,88% no mês, pressionando o índice e provocando revisões altistas pelo mercado. Enquanto isso, seguem os ruídos no cenário político com a reforma tributária em curso, a expansão do novo Bolsa Família (que tende a pressionar ainda mais o espaço no teto de gastos) e a possível PEC dos precatórios trazendo mais apreensão aos mercados.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a mais de 429 mil cotistas (+3% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No *book* de CRIs a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio, com destaques para as alienações dos CRIs FS Bioenergia, Dasa, Tecnisa e HBR – Multiativos, gerando ganho de capital ao Fundo de R$ 4,09 milhões e aumentando o carrego do *book*, e as liquidações dos CRIs Helbor – Multirenda II, Cemara, GPA, General Shopping, Via Varejo e Vitacon no valor total de R$ 193,81 milhões. No *book* de FIIs, o Fundo integralizou novas chamadas de capital nos FIIs Rooftop I (ROOF11) e Succespar Varejo (SPVJ11) no valor total de R$ 3,79 milhões. No *book* de permutas financeiras o Fundo investiu R$ 12,90 milhões. Como fato subsequente, destaca-se mais de R$ 122 milhões em novos investimentos, sendo que foi realizado um investimento de R$ 42,00 milhões no CRI RCP e R$ 15,38 milhões em nova tranche do CRI Unitah, além de R$ 65,00 milhões no FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11), até a presente data.

Algumas alocações tiveram o processo de estruturação um pouco mais lento que o esperado, de forma que o Fundo encerrou com volume de caixa além do desejado, mas a alocação seguiu ativa durante o mês de agosto, de modo que o Fundo se encontra já no início do mês com volume de caixa próximo a 10% do PL.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmios implícitos nas taxas dos papéis, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário, como as mencionadas acima. Mais adiante, na respectiva seção (página 7), será abordado e ilustrado exemplos reais esclarecem tais movimentos que são geradores importantes de resultado para o Fundo. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital visa gerar retornos recorrentes e não pontuais, dada a estratégia da equipe de gestão.

O Fundo tem como objetivo de alocação, 80% do PL em CRIs com bons nomes de crédito, com carregos atraentes e alto potencial de ganho de capital recorrente conforme explicado acima e, até 20% do PL em "Permutas Financeiras", que possuem boa rentabilidade, com retornos da ordem de INCC + 13% a.a. É possível notar que atualmente o percentual em permuta ainda está abaixo dos 20% (mas vem aumentando em ritmo acelerado nos últimos meses) e a gestão pretende aumentar significativamente essa alocação para chegar nos 20% do PL e, por consequência, melhorar o retorno global do Fundo. Os percentuais supracitados de 80% e 20% alocados nos books de CRIs e de Permutas Financeiras, respectivamente, podem sofrer alterações ao surgirem oportunidades pontuais de ganho de capital no book de FoF Imobiliário que não é "coração" do Fundo e, sim, um book meramente tático.

Os rendimentos auferidos **segundo o regime de caixa** foram de R$ 0,07 por cota, totalizando R$ 15,86 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R$ 2,12 milhões de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R$ 13,89 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R$ 0,31 milhão. Maiores detalhes serão vistos nas respectivas seções (Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Permutas Financeiras, respectivamente).

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R$ 0,07 (sete centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de julho será realizada em 13/08/2021 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 30/07/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R$ 10,06) representa aproximadamente 195,58% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 230,10% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R$ 10,16) o resultado equivale a 193,74% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 227,93% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No mês foi distribuído o montante equivalente a 99,76% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Fluxo Financeiro	jul/21	2S/2021	2021	12 meses
Receitas[1]	**17.675.294**	**17.675.294**	**120.102.533**	**169.710.250**
Receitas Permuta	2.120.000	2.120.000	11.888.298	18.680.955
Receitas FII	311.646	311.646	5.473.316	7.857.517
Receitas CRI	13.888.093	13.888.093	97.691.399	138.469.292
Receitas LCI e Renda Fixa	1.355.555	1.355.555	5.049.521	4.702.486
Despesas[2]	**-1.814.961**	**-1.814.961**	**-13.138.232**	**-19.851.578**
Despesas Operacionais	-1.814.961	-1.814.961	-13.309.772	-20.436.707
Reserva de Contingência	0	0	171.540	585.129
Resultado	**15.860.333**	**15.860.333**	**106.964.299**	**149.858.671**
Rendimento distribuído	**15.822.776**	**15.822.776**	**106.894.457**	**153.863.275**
Distribuição média por cota	**0,070**	**0,070**	**0,076**	**0,072**

(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. Receitas Permuta: considera dividendos distribuídos, ganhos e perdas de capital. 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.

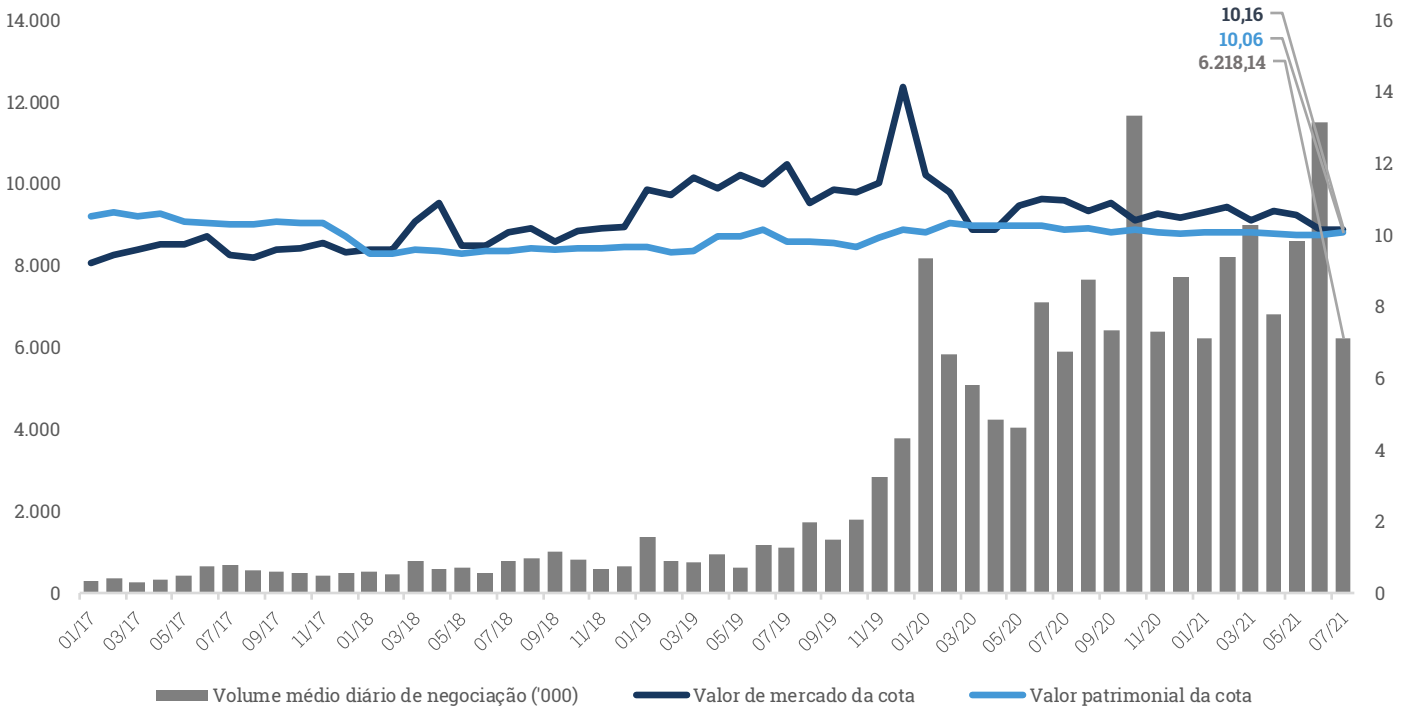
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Maxi Renda FII
Julho 2021

asset management / MXRF11

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação (R$ '000)

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

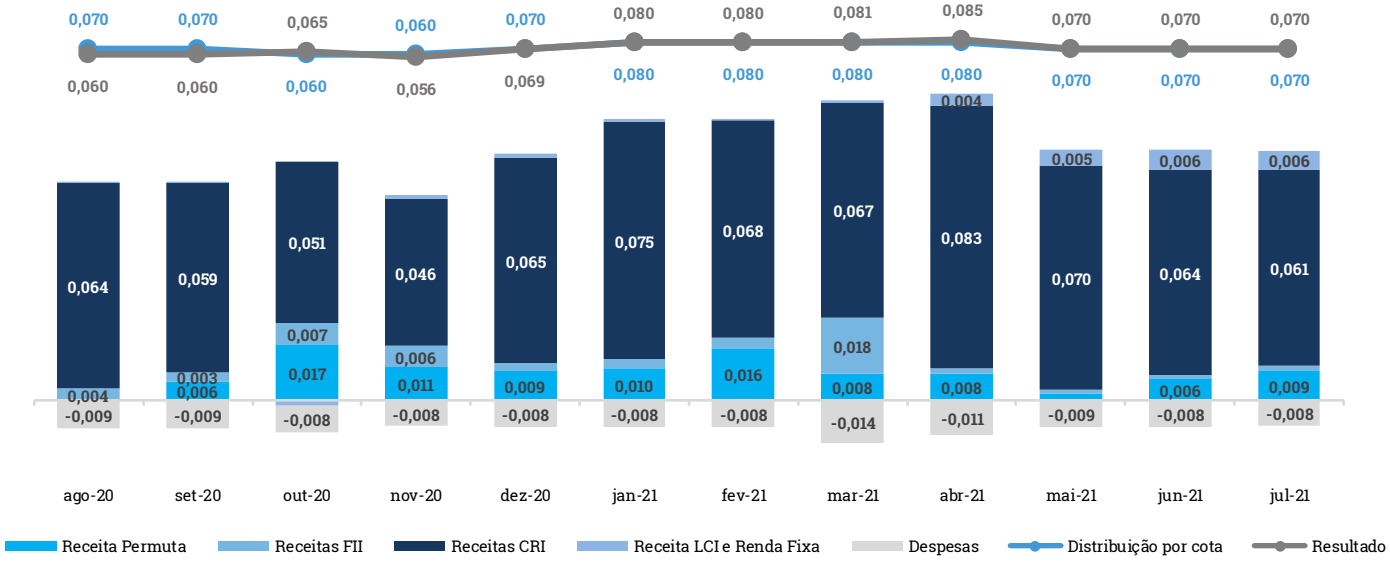
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 371.431 negociações no período, movimentando um volume de R$ 130,58 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 6,22 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 10,16 por cota.

Maxi Renda FII	jul/21	2S/2021	2021	12 meses
Presença em pregões	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Volume negociado	**130.580.905**	**130.580.905**	**1.162.106.526**	**1.984.143.212**
Número de Negócios	**371.431**	**371.431**	**2.714.801**	**4.053.370**
Giro (% do total de cotas)	**5,58%**	**5,58%**	**48,89%**	**83,66%**
Valor de Mercado				**2.296.562.976**
Quantidade de cotas				**226.039.663**

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

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

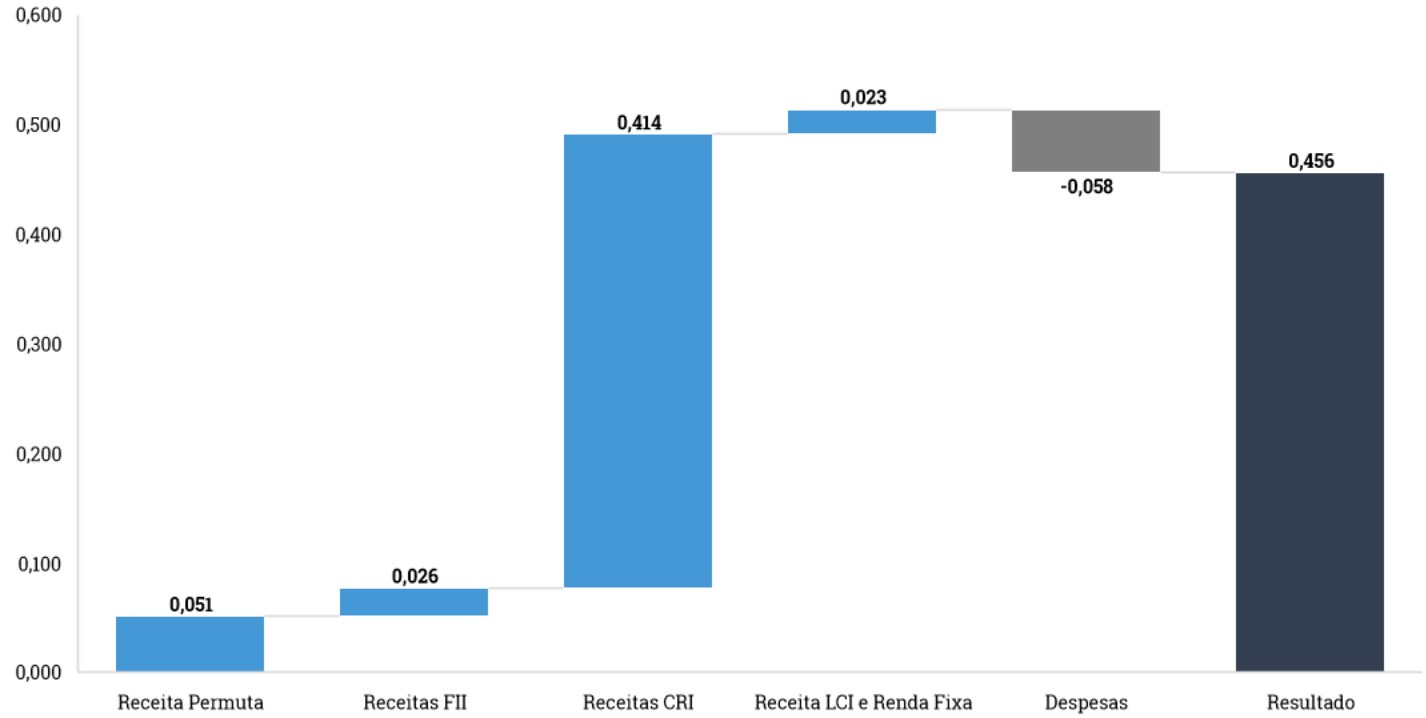


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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 "Receitas Permuta" – 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 respectiva seção abaixo do relatório.



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.

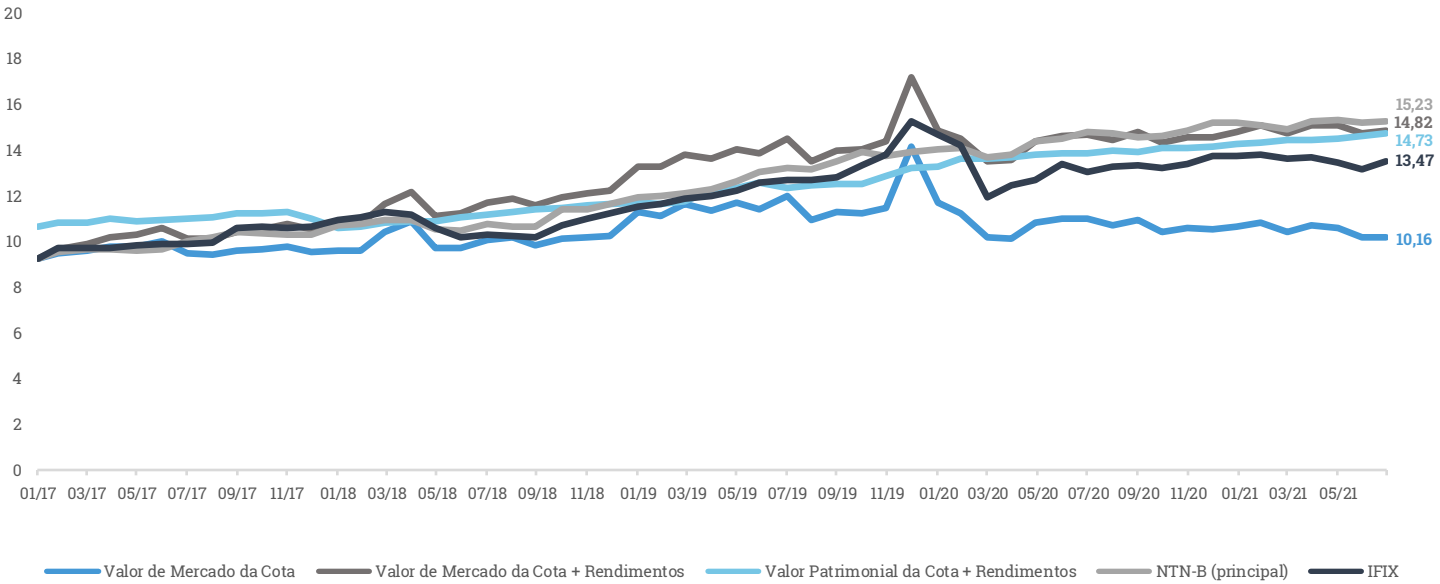
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 3 anos. É feita também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

Maxi Renda FII	jul/21[4]	2021[5]	12 meses[6]
Patrimônio Líquido de Mercado	**2.296.562.976**	**2.178.069.620**	**2.040.818.995**
Valor Patrimonial da Cota	**10,06**	**10,05**	**10,07**
Valor Mercado da Cota	10,16	10,42	10,47
Ganho de capital bruto	0,10%	-3,15%	-7,21%
TIR Bruta (% a.a.)[7]	**0,39%**	**0,24%**	**0,05%**
Retorno Total Bruto	**0,79%**	**1,91%**	**0,64%**
NTN-B (principal)[8]	**0,13%**	**0,27%**	**3,42%**
IFIX	**2,51%**	**-1,60%**	**1,51%**
Diferença vs NTN-B (princ.)	**0,66%**	**1,64%**	**-2,78%**
Diferença vs IFIX	**1,72%**	**3,51%**	**-0,87%**

Para o calculo do Patrimônio Liquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jul/21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)*, 30 de dezembro de 2020 e 31 de julho de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de julho de 2021. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

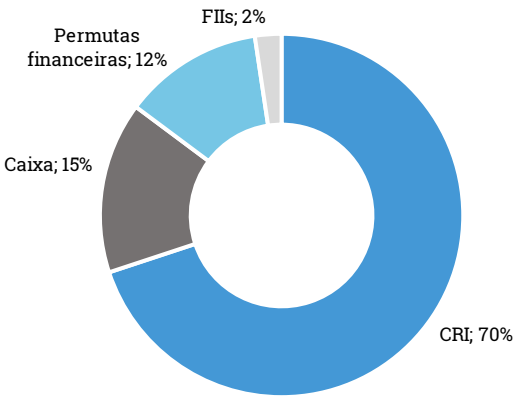
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)[9] e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo[10]:



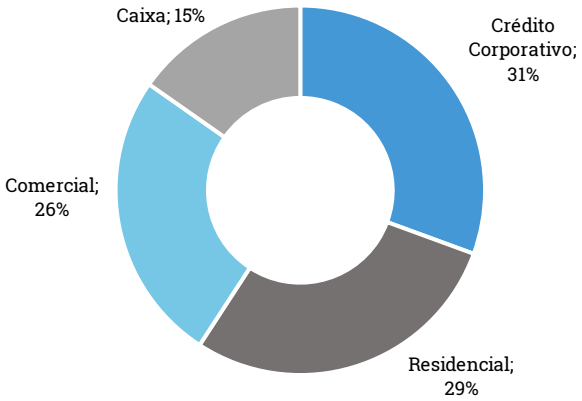
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

Portfólio

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



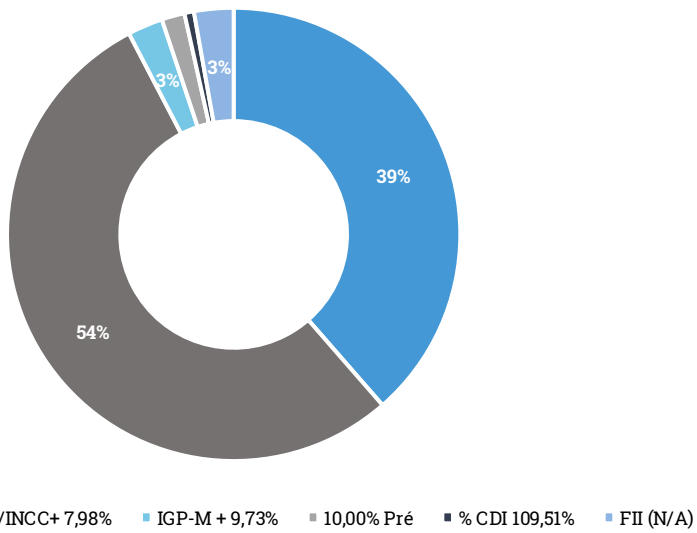
Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



Taxa Média por indexador e *Spread* de Crédito (*Book* de CRIs + Permutas)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do *Book*
CDI+	2,65%	40%
IPCA+ / INCC +	7,98%	55%
IGP-M+	9,73%	3%
Pré	10,00%	2%
% CDI	109,51%	1%
Total		**100%**
***Spread* de Crédito (*Book* de CRIs + Permutas)**	**358 bps**	

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



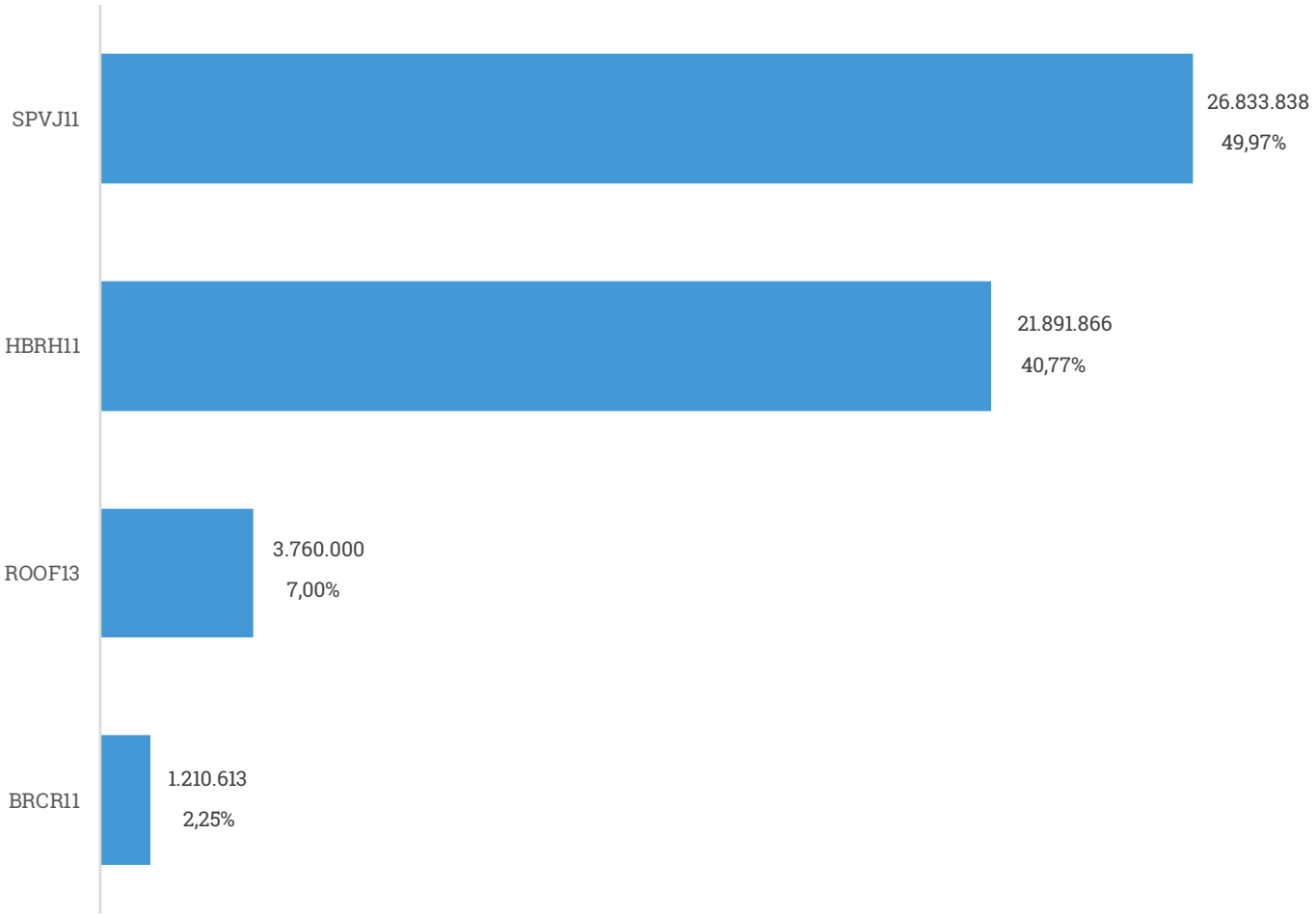
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Conforme citado no início do relatório, o time de gestão segue com uma postura mais seletiva no que tange a novos investimentos em FIIs. Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática. Durante o mês o Fundo integralizou novas chamadas de capital nos FIIs Rooftop I (ROOF11) e Succespar Varejo (SPVJ11), nos valores de R$ 0,94 milhão e R$ 2,85 milhões, respectivamente. Como fato subsequente, o Fundo investiu R$ 65,00 milhões no FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11), a tese será melhor explorada no próximo relatório gerencial.

No mês de julho o IFIX apresentou alta de 2,51% frente ao mês anterior e alta de 1,51% nos últimos 12 meses. O XPFP (Índice XP de Fundos Imobiliários de Papel) teve alta de 2,07% no mês. Dados recentes do CAGED, divulgados pelo Ministério da Economia, mostram criação líquida de mais de 309 mil vagas de emprego formais em junho (último dado disponível). O resultado foi superior ao projeto pelo mercado (270 mil vagas) e o destaque ficou novamente com o setor de Serviços, com mais de 129 mil novas vagas. Durante o mês o IGP-M apresentou alta de 0,78%. Assim como verificado no mês passado, o índice ficou abaixo do esperado pelo mercado (0,90%). Nos últimos 12 meses o índice apresenta alta de 33,8%. No lado sanitário o mês encerrou com mais de 103 milhões de brasileiros já vacinados com ao menos uma dose da vacina contra a COVID-19. No início de agosto o país ultrapassou a simbólica marca de mais de 50% da população com ao menos uma dose da vacina. O avanço do cronograma de vacinação contribuiu para a retomada generalizada dos principais índices de confiança da economia brasileira, principalmente nos índices de expectativas. Os Índices de Confiança do Consumidor (+1,3 ponto), do Comércio (+5,1 pontos), da Construção (+3,3 pontos), dos Serviços (+4,2 pontos) e da Indústria (+0,8 ponto), apresentaram altas no mês de julho. Nos demais países os destaques de vacinação são Chile, Reino Unido e Espanha, com 72,2%, 68,8% e 67,6% da população tendo tomado ao menos uma dose da vacina, respectivamente. Com alto percentual da população vacinada, EUA e alguns países da Europa seguem com a reabertura da economia.

A carteira de FIIs encerrou o mês de julho com saldo de **R$ 53,70 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de julho, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações em breve com relações risco-retorno interessantes, com destaques para as alienações dos CRIs FS Bioenergia (20F0784287), Tecnisa (21B0544455), Dasa (20L0653519), BRF – Visa (21A0709253), BRF – Salvador (20K0699593) e HBR – Multiativos (19G0228153), com valor total de R$ 35,63 milhões. **Com as operações realizadas pelo time da gestão durante o mês o Fundo encerrou o mês com ganho de capital de aproximadamente R$ 4,09 milhões**. Ainda durante o mês o Fundo investiu R$ 193,81 milhões nos CRIs Helbor – Multirenda II (20I0777292), Cemara (21G0154352), General Shopping (20G0800227), Via Varejo (20K0571487) e Vitacon (19I0744943), além de reabrir posição nos CRI GPA (20L0687133 e 20F0689770), com volumes de R$ 15 milhões e R$ 21,6 milhões, respectivamente. Maiores detalhes acerca das novas alocações estão descritos abaixo. Como fato subsequente, no início de Agosto o Fundo investiu R$ 42,00 milhões no CRI RCP (21H0697914) e R$ 15,38 milhões no CRI Unitah (21D0429192).

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 11 e 17 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

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

(a) **CRI Cemara (21G0154352) R$ 42,30 milhões (IPCA + 9,00% a.a.):** o ativo é lastreado em uma Cédula de Crédito Bancária ("CCB") Imobiliária e em contratos de compra e venda ("CCV") atuais e futuros do empreendimento Sol Nascente, loteamento localizado em Bragança Paulista-SP. A emissão conta com remuneração de IPCA+ 9,00% e uma robusta estrutura de garantias, a saber: i) Aval do Grupo Cemara e dos acionistas na PF; (ii) Alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do empreendimento; (iii) Cessão fiduciária dos direitos creditórios e (iv) fiança. O CRI contempla ainda covenant de ICSD mínimo de 110% do fluxo da PMT, o que traz ainda mais segurança à operação;

(b) **CRI General Shopping (20G0800227) R$ 50,03 milhões (IPCA + 5,40% a.a.):** o lastro do CRI é decorrente dos (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs e possui uma ótima estrutura de garantias: (i) AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação e (ii) CF dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação. A operação conta com uma amortização extraordinária semestral de todo o excedente do NOI dos 8 shoppings que ficaram na conta vinculada. A emissão possui rating 'brAA(sf)' emitido pela S&P em 31/03/2021;

(c) **CRI Via Varejo (20K0571487) R$ 18,81 milhões (IPCA + 5,30% a.a.):** o ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de uma CCI BTS com a Via Varejo que é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. O CRI conta com AF do imóvel, é um galpão localizado no Rio de Janeiro, conta com uma ABL total de 145 mil m². Possui localização estratégica a 55km do centro da cidade do Rio de Janeiro e acesso direto à Rod. Gov. Mário Covas e próximo à Dutra, que conecta Rio de Janeiro e São Paulo. A empresa possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P;

(d) **CRI Vitacon (19I0744943 R$ 30,10 milhões (IPCA + 6,50% a.a.):** o papel é resultado da securitização de dêbentures emitidas pela Vitacon Participações S.A., cuja destinação de recursos é para aquisição e investimentos em um empreendimento localizado na Rua Haddock Lobo, zona sul de São Paulo. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,50% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de cotas, (ii) Promessa de CF de recebíveis, (iii) AF de imóvel e (iv) Fiança dos sócios da Vitacon na PF e das empresas envolvidas no projeto;

(e) **CRI RCP (21H0697914) R$ 42,00 milhões (IPCA + 6,80% a.a.):** como fato subsequente, o Fundo investiu R$ 42,00 milhões no CRI RCP. O ativo é resultado da securitização de contratos de locação em um empreendimento logístico localizado em Rio Claro com empresas de excelente risco de crédito, como Whirlpool e Nestlé. Os recursos captados com a emissão serão utilizados para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários detidos pela RCP. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,80% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de direitos creditórios com razão mínima de fluxo de 150% da PMT do CRI e (iii) aval dos sócios da RCP;

(f) **De forma a dar maior previsibilidade e transparência aos investidores, como fato subsequente, são esperadas para as próximas semanas as seguintes liquidações:**

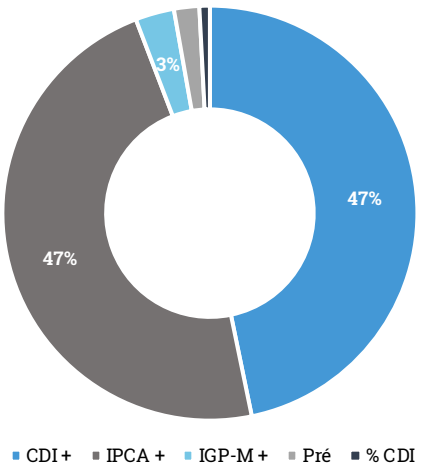
i. R$ 56 milhões de um BTS com uma empresa do setor de Varejo – Bebidas localizado na região do Grande ABC - SP, excelente perfil de crédito e taxa de IPCA + 5,50% a.a.;

ii. R$ 60 milhões de um CRI para financiamento do desenvolvimento de um ativo logístico diferenciado, que visa exploração da tese de *Last Mile,* o qual também é localizado na região do Grande ABC - SP, com remuneração de IPCA+ 6,50% a.a.;

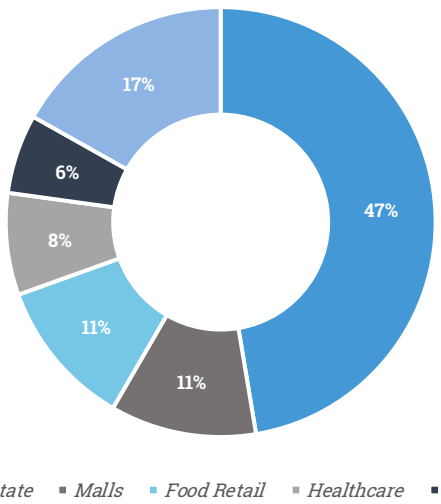
iii. R$ 113 milhões de um BTS com uma empresa do setor automotivo, localizado na região de Campinas - SP, excelente perfil de crédito e taxa de IPCA + 5,75% a.a.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

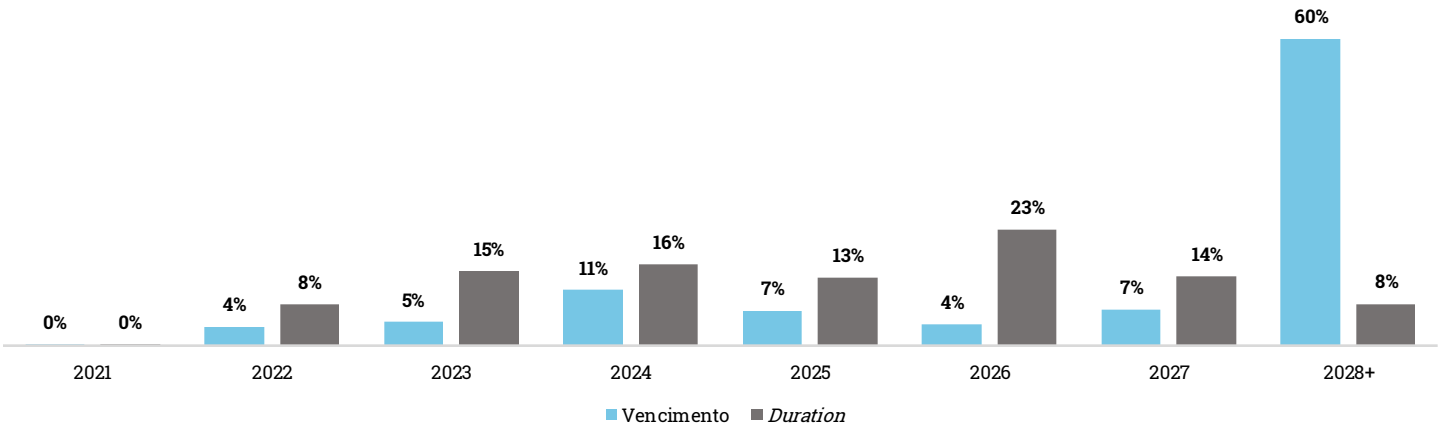
Indexadores dos CRIs



Setores da Economia



Vencimento e *Duration* (dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Abaixo, evidenciam-se os *status* dos CRIs com histórico recente de eventos que já influenciaram os fluxos de pagamentos dos papéis previstos nas aquisições dos títulos, 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 soma dos ativos abaixo representa 0,62% do Patrimônio Líquido do Fundo.**

(a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês, continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. O percentual do edifício atualmente locado está atualmente em 15,5%.

(b) CRI Esser (14K0234407): O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para relembrar, a estrutura de garantia do CRI era composta pela alienação fiduciária (AF) de 5 (cinco) terrenos, que são eles: (i) Asdrubal, (ii) Cardeal, (iii) São Urbano, (iv) VIP Augusta e (v) Charme da Vila. Foi consolidada a propriedade somente dos 3 (três) primeiros terrenos citados acima após essas três garantias terem sido excutidas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram excutidos, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos à eles em troca da liberação das AF´s. Neste sentido, a venda foi realizada pelo valor total de R$ 6 milhões e a Securitizadora por meio do patrimônio separado, já recebeu todos os recursos da venda. O último pagamento foi feito em maio/20. 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. O Fundo já recebeu a integralidade das parcelas dos imóveis Asdrubal e Cardeal. 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, na visão da gestão a recuperação judicial não traz 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.

(c) 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.

(d) CRI Nex Group (15H0698161): Em benefício e defesa dos cotistas, a gestora e demais credores resolveram avançar na execução das garantias do papel, dada a morosidade da empresa nas formalizações e reenquadramentos pedidos, além de terem feito novas operações com outros credores e sendo honradas. Notificamos o Grupo NEX sobre o processo. A saber, as garantias são os avais dos sócios na pessoa física e subsidiárias, alienação fiduciária das ações da SPE Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II (relativa a duas fases do projeto Life Park em Canoas-RS), além da alienação fiduciária de um terreno em Gravataí-RS, avaliado em aproximadamente R$ 17 milhões pela Colliers International. Vale ressaltar que isso não representará nenhum impacto nos rendimentos do Fundo, dado que a empresa se encontra inadimplente há mais de 2 anos, ao contrário, esperamos obter os recursos novamente para os cotistas.

Composição da Carteira[12]

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão/ Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
21B0137349	Gaia Sec.	Clariant | BRF | Atento | Aptiv	4/174	85.000	88,65	4,7	3,90%	fev/21	15/08/2029	IPCA +	5,5000%	Mensal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	79.500	80,25	4,5	3,53%	jun/21	22/09/2031	IPCA +	7,0000%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	66.268	70,31	6,2	3,09%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	60.468.906	60,59	2,8	2,66%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	60,28	4,8	2,65%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.894	59,75	6,5	2,63%	jun/21	21/06/2036	IPCA +	6,0000%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping	1/236	47.969.039	51,14	6,1	2,25%	jul/21	19/07/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	47,27	3,8	2,08%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
20L0653519	Gaia Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	39.343	43,58	8,1	1,92%	dez/20	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	43,45	4,3	1,91%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	42,25	2,3	1,86%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	42,05	5,2	1,85%	jul/21	18/06/2036	IPCA +	9,0000%	Mensal
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	45.471	41,33	5,1	1,82%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	40,59	5,3	1,78%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,05	2,0	1,76%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	40,03	3,8	1,76%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	39,35	3,8	1,73%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	38,13	1,9	1,68%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	38,11	6,1	1,68%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1/153	32.000	32,06	3,2	1,41%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	31,28	1,3	1,37%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
21F1036910	Habitasec Sec.	Econ	1/260	30.175	30,09	2,3	1,32%	jun/21	17/06/2024	CDI +	2,5000%	Mensal
21D0782031	Virgo	JCA - Sênior	4/208	30.697	29,85	4,1	1,31%	mai/21	12/05/2031	CDI +	2,5000%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	34.036	29,11	2,7	1,28%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
19I0744943	True Sec.	Vitacon	1/226	290	28,24	5,2	1,24%	jul/21	00/01/1900	IPCA +	6,5000%	Mensal
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	27,44	0,8	1,21%	nov/20	30/05/2022	CDI +	5,2000%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	47.500	26,28	0,8	1,16%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
20J0665817	Virgo	Direcional Engenharia	4/103	23.536	23,60	2,5	1,04%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	20.027	22,52	6,3	0,99%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	21.794	21,78	5,9	0,96%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	20.000	20,48	3,0	0,90%	abr/21	15/04/2027	IPCA +	7,5000%	Mensal
20K0571487	Virgo	Via Varejo	4/133	17.595	18,68	5,5	0,82%	jul/21	13/11/2030	IPCA +	5,3400%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	17,67	1,3	0,78%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20F0849801	Virgo	Helbor - Estoque IV	4/100	20.231	16,94	1,7	0,74%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,82	1,4	0,70%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20L0687133	True Sec.	GPA	1/346	13.974.001	15,29	6,5	0,67%	jul/21	26/12/2035	IPCA +	5,6000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	14,59	2,7	0,64%	abr/21	18/10/2024	IPCA +	12,0000%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	14.195	14,08	2,4	0,62%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
21B0544455	Virgo	Tecnisa	4/175	12.409	12,81	3,2	0,56%	fev/21	15/02/2026	IPCA +	5,9426%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1/193	13.336	12,62	2,4	0,55%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	15.850	12,02	3,2	0,53%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
19L0000002	Forte Sec.	WAM Praias	1/281	9.643	11,85	2,0	0,52%	mar/21	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	11,60	0,7	0,51%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	11,50	6,3	0,51%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	12.694	11,02	2,6	0,48%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
19G0290906	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/244	9.356	10,79	2,5	0,47%	jan/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1/280	8.898	10,36	2,0	0,46%	jun/21	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	6,9	0,44%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
21D0827257	Virgo	JCA - Subordinado	4/257	10.228	9,96	4,1	0,44%	mai/21	12/05/2031	CDI +	3,2000%	Mensal
13B0006454	Virgo	Conspar	2/1	110	9,30	0,8	0,41%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,39%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
20J0668136	Virgo	Assaí | M. Dias Branco | Império	4/130	6.889	7,52	5,2	0,33%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	6,35	2,0	0,28%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,07	3,0	0,22%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,21%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	3,90	3,0	0,17%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	3,85	0,6	0,17%	mai/17	28/05/2022	IPCA +	12,0414%	Mensal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/243	2.971	3,17	2,2	0,14%	mar/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,52	3,4	0,07%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,92	0,3	0,04%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,61	2,4	0,03%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,41	-	0,02%	-	-	CDI +	3,0000%	Bullet
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	0,40	0,2	0,02%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	1,7	0,01%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,17	0,3	0,01%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,14	0,2	0,01%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	116	0,13	6,5	0,01%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,10	0,2	0,00%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,10	0,3	0,00%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,09	0,3	0,00%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,03	0,1	0,00%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,02	0,1	0,00%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	2/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal
					1.585,28							

[12]Os CRIs 14B0058368 (Harte), 14K0050601 (Esser), 15H0698161 (NEX) e 11L0005713 (Scopel) estão vencidos.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21B0137349	Clariant | BRF | Atento | Aptiv	88,65	Chemicals	- Alienação Fiduciária de Imóvel; - Seguros Patrimoniais; - Fianças Bancárias; - Cessão Fiduciária; - Fundo de Reserva.	Papel lastreado em 4 contratos atípicos de excelentes perfis de crédito (Clariant, Aptiv, Atento e BRF), alienação fiduciária de um imóvel na cidade de São Paulo de excelente localização, e remuneração de IPCA+ 5,50% a.a.
21F0568504	Pesa/AIZ	80,25	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R$ 1,21 bilhão em 2020. O CRI conta ainda com aval dos acionista, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.
20B0817201	Prevent Senior	70,31	Healthcare	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente, a robusta estrutura da operação traz 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.
20C0851514	AlphaGran	60,59	Residential Real Estate	- AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R$ 820 mil).	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
20D1006203	Oba Hortifruti	60,28	Food Retail	- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia; - Fundo de Reserva; - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado; - Alienação Fiduciária das lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física.	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores: (i) margem bruta acima de 40% e (ii) Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, alidada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
21F0211653	Rio Ave	59,75	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	O Grupo Rio Ave atua no nordeste do Brasil em quatro áreas de negócio: (i) Construção Civil, (ii) Locação de imóveis e desenvolvimento de BTS, (iii) Hotelaria e (iv) soluções ambientais. O Grupo teve em 2020 faturamento líquido de mais de R$ 150 milhões e margem EBITDA acima de 40%. O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias.
20G0800227	General Shopping	51,14	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação; - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	47,27	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20L0653519	Dasa Diagnósticos	43,58	Healthcare	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva.	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	43,45	Law Firm	- AF de Imóveis; - Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro); - Fundo de Reserva; - Coobrigação da cedente.	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 Advogados, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação.
20L0653261	Fibra Experts	42,25	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI); - Covenant financeiro: (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido <= 0,70x (ex-SFH).	A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos em cidades capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra). A companhia teve em 2019 seu melhor ano em termos de lançamentos, vendas e receita líquida. Dados de 2020 da companhia mostram resiliência da Fibra Experts quanto aos resultados alcançados mesmo no cenário de crise atual.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21G0154352	Cemara	42,05	Residential Real Estate	- Aval da Cemara; - Fiança dos acionistas na PF; - AF das cotas da SPE; - CF dos recebíveis.	Papel lastreado em recebíveis do loteamento Residencial Sol Nascente, localizado em Bragança Paulista, interior de São Paulo. O empreendimento já se encontra em fases avançadas de infraestrutura. O CRI conta ainda com acompanhamento próximo do cronograma físico-financiero da obra e possui mecanismo de cash sweep, com os recursos oriundos de novas vendas utilizados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor. Adicionalmente, a companhia e seus principais acionistas prestam aval à operação, trazendo ainda mais robustez para o CRI.
19L0838765	GPA	41,33	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	40,59	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. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Dív Líq/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.
19L0906443	Embraed	40,05	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, sendo que em março a razão foi superior a 6 vezes, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	40,03	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	39,35	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0906036	Helbor – Estoque III	38,13	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.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	38,11	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 alugueis 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.
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,06	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.
20L0632150	Direcional Engenharia	31,28	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
21F1036910	Econ	30,09	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção para mais baixa renda da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui um modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R$ 600 milhões em 2020 e margens líquida e EBITDA de 21,4% e 22,3%, respectivamente. A companhia possui ainda um robusto landbank de R$ 4,5 bilhões.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21D0782031	JCA - Sênior	29,85	Transportation	- Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação.	O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%.
20I0718026	Vitacon - Sênior	29,11	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 vincenda.
19I0744943	Vitacon	28,24	Residential Real Estate	- AF de cotas; - Promessa de CF de recebíveis; - AF do imóvel; - Fiança dos sócios da Vitacon na PF.	O ativo é resultado de uma securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A. Os recursos captados serão utilizados para aquisição e investimentos em um empreendimento localizado na região sul de São Paulo. O papel possui uma robusta estrutura de garantias que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
20E1051047	Vila Leopoldina	27,44	Residential Real Estate	- AF do imóvel; - Aval dos sócios.	CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão.
19E0350573	HM Engenharia	26,28	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, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19.
20J0665817	Direcional Engenharia	23,60	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. No 3T20 a empresa possuía mais de R$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
20F0689770	GPA	22,52	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - 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 3ª 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 desimobilização 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.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	21,78	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. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Dív Líq/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.
21D0429192	Unitah	20,48	Consumer	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva.	A operação é lastreada em contratos de exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, com taxa de remuneração de IPCA+ 7,50%. O CRI contempla alto índice de ICSD e uma robusta estrutura de garantias, incluindo cessão fiduciária dos recebíveis e fiança.
20K0571487	Via Varejo	18,68	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel.	Via Varejo é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. Além de administrar o e-commerce Extra.com.br, a marca opera três grandes redes: Casas Bahia, PontoFrio e Bartira. Presente em mais de 20 estados, a rede Casas Bahia possui mais de 700 lojas e foi avaliada em R$ 800 milhões. A rede Ponto possui mais de 250 lojas e está presente nas regiões Sudeste, Sul e Centro Oeste. A empresa possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
19J0714175	HM Engenharia	17,67	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, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20F0849801	Helbor – Estoque IV	16,94	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A; - Aval dos sócios da Helbor.	Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
20H0747466	Tecnisa	15,82	Residential Real Estate	- Rating brAA- pela Fitch Ratings; - Covenants financeiros: I. Dívida Líquida (incluídos os valores de Financiamento à Produção) Patrimônio Líquido <= 1,00; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar Soma da Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento à Produção), Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R$ 1,5 bilhão de VGV total. 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.
20L0687133	GPA	15,29	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Fiança.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
20J0667658	HF Engenharia	14,59	Residential Real Estate	-Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; - Fiança do fundador da HF Engenharia; - Fundo de Reserva; - Fundo de despesas com IPTU; - Fundo de despesas.	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 vincenda.
20F0870073	Embraed II	14,08	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 dois terrenos em Balneário Camboriú; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 70%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
21B0544455	Tecnisa	12,81	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor do CRI, composta entre: (i) terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV); - Covenants financeiros: I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção)/Patrimônio Líquido <= 1,20x; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e Soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50x ou < 0,00x.	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. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R$ 1,5 bilhão de VGV total. 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.
19G0269138	Direcional Engenharia	12,62	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
19B0177968	RNI	12,02	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R$ 190 milhões no 9M20 (+245% YoY) e teve um aumento de 217% nos lançamentos, para mais de R$ 225 milhões no 9M20, com uma margem bruta ajustada de 40% no 3T20 (+15% YoY).
19L0000002	WAM Praias	11,85	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19F0260959	Helbor	11,60	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
20J0837207	Creditas - Mezanino II	11,50	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20I0718383	Vitacon - Mezanino	11,02	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 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vincenda.
19G0290906	WAM São Pedro	10,79	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19L0000001	WAM Praias	10,36	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
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.
21D0827257	JCA - Subordinado	9,96	Transportation	- Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação.	O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%.
13B0006454	Conspar	9,30	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física.	Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.
14B0058368	Harte	8,80	Residential Real Estate	- Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo	Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo.
20J0668136	Assaí | M. Dias Branco | Império	7,52	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.	Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assaí (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os alugueis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os alugueis de Assaí e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.
19J0713628	Even	6,35	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Mesmos covenants que a empresa tiver em outras operações de dívidas.	Conforme já explicado na seção especial, analisamos a precificação e a velocidade esperada de vendas e acreditamos que rapidamente o CRI será amortizado com as vendas de estoque dada a liquidez esperada dos mesmos. De toda forma, a Even se encontra em confortável posição de caixa, fechando o 3T20 como aplicadora líquida (Dívida Líquida/EBITDA negativa), já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.
18L1179520	LOG	5,07	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logistico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2020 possuía posição de caixa no valor de R$ 744,6 milhões e R$ 202,2 milhões de dívidas vencendo em 2021.
15H0698161	NEX	4,82	Residential Real Estate	- AF cotas de dois empreendimentos; - AF de terreno em Porto Alegre - RS; - Fundo de Reserva; - Aval dos sócios na pessoa física	Papel em processo de reperfilamento e reforço de garantias
18D0698877	RNI	3,90	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. A RNI alcançou vendas líquidas de R$ 190 milhões no 9M20 (+245% YoY) e teve um aumento de 217% nos lançamentos, para mais de R$ 225 milhões no 9M20, com uma margem bruta ajustada de 40% no 3T20 (+15% YoY).
12E0031990	Aloes	3,85	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0290890	WAM São Pedro	3,17	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódias ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19A0698738	Cogna Educação	1,52	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$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
11F0042226	Pulverizado	0,92	Residential Real Estate	- Aval Corporativo Tegra; - Cessão Recebíveis.	Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.
14C0067901	brMalls	0,61	Malls	- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamentos; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possuía ao final do 3T20 R$ 930,2 milhões para compromissos de dívidas de R$ 33,4 milhões ao final de 2020 e R$ 265,5 milhões em 2021.
14K0234407	Esser	0,41	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
12E0035783	GSP	0,40	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11F0013690	Cyrela	0,30	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Coobrigação Cyrela.	Uma das maiores incorporadoras do país, divulgou recentemente sua prévia operacional do 4T20 com quase R$ 5 bilhões de VGV lançado ex-permuta (+33% YoY) e R$ 5 bilhões de vendas contratadas (+7% YoY), além de um VSO no último trimestre do ano de 48,4%.
12B0035151	GSP	0,17	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035289	GSP	0,14	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
20H0695880	GPA	0,13	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas 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 desimobilização 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.
12B0035531	GSP	0,10	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035480	GSP	0,10	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035534	GSP	0,09	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.

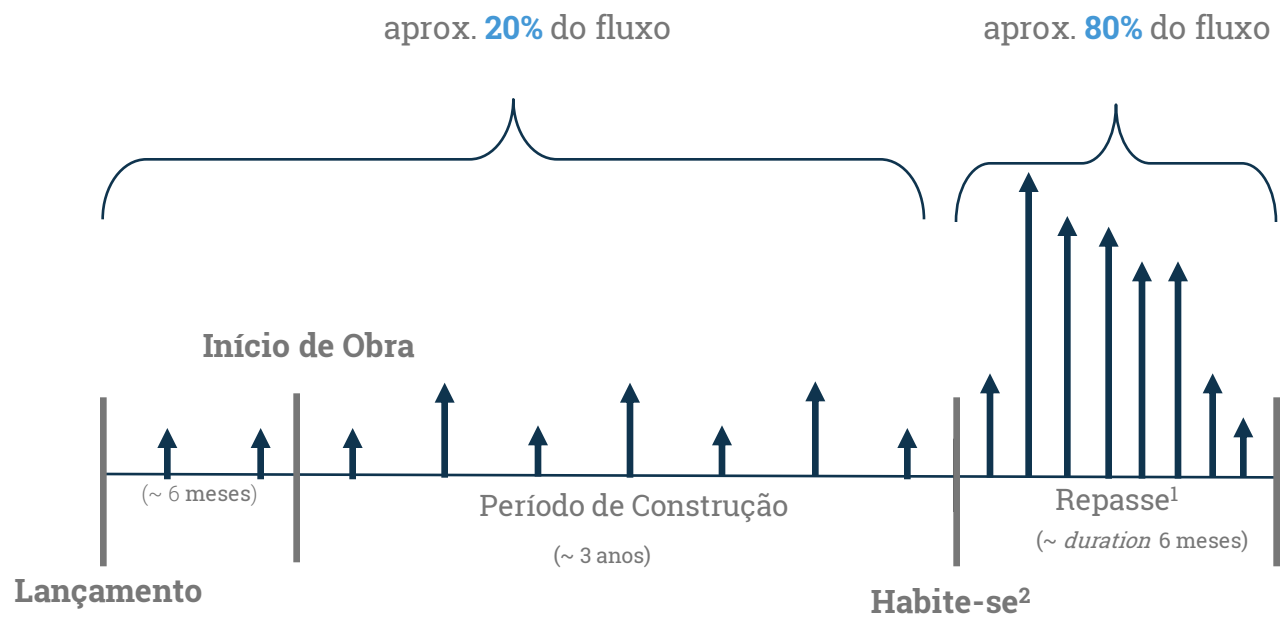
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
12B0035313	GSP	0,03	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12E0013069	Cipasa	0,02	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis baseado nos critérios de elegibilidade; - Fundo de Reserva; - Saldo Mínimo a VP da carteira sempre respeitando min 112% do saldo do CRI.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, no entanto, oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. **Mesmo que não sejam uniformes e mensais como a maioria dos CRIs, tais fluxos não devem ser enquadrados de forma alguma como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, apenas seguem a dinâmica natural dos pagamentos pelos mutuários em empreendimentos de incorporações residenciais, uma vez que o Fundo segue o regime de caixa para a distribuição de seus rendimentos**. Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, 20% a 30% são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o habite-se, os 70% a 80% remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa.

Tal dinâmica fica mais clara no Fundo a partir de 2020 quando elevou seu patamar de distribuição nesse *book*, justamente no período com início do repasse de alguns projetos como Vila Olímpia 1 e Vila Prudente 1.



1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.
2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse".

Taxa Média de aquisição (*Book* de Permutas financeiras) em juL/21

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	*Book* (R$)
INCC+/IPCA+	12,62%	R$ 282,69MM
Total		**R$ 282,69MM**

Permutas Financeiras

No mês de julho, o Fundo realizou um novo investimento de R$ 12,26 milhões. O projeto fica localizado na Vila Nova Conceição, um dos bairros mais nobres da região sul de São Paulo. Adicionalmente, durante o mês foram realizados três novos aportes em projetos que já se encontravam no portfólio. Os novos aportes foram nos projetos Imirim 1, Pinheiros 1 e Vila Olímpia 2, nos valores de R$ 500,00 mil, R$ 100,00 mil e R$ 31,12 mil, respectivamente. Para os próximos meses estão previstos novos investimentos neste *"asset class"*. Em junho não foram realizadas reduções de capital. As distribuições serão detalhadas mais adiante. 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, na visão do gestor, 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 sociedades de propósito específico ("SPE"), aval da companhia incorporadora e dos respectivos sócios. A rentabilidade típica de tais investimentos são a partir de INCC + 11% a.a., constituindo investimentos 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 julho com saldo de **R$ 282,69 milhões**.

Neste mês os projetos Perdizes 1, Moema 1, Perdizes 2, Perdizes 3 e Ipiranga 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R$ 170,00 mil, R$ 110,00 mil, R$ 85,00 mil, R$ 1,47 milhão e R$ 290,00 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 vários investimentos do Fundo em Permutas foram paralisados a partir de Fevereiro de 2020, 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. O time de gestão pretende, conforme permitido em regulamento, impulsionar esse "*asset class*" dentro do portfólio **e, por consequência, aumentar o retorno global do Fundo**.

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*
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07	*182.487.980*
jan/21	(3.358,65)	1.800,00	-	25.151,34	1.800,00	0,01	*182.487.980*
fev/21	(20.719,92)	3.000,00	-	25.151,34	3.000,00	0,02	*182.487.980*
mar/21	(3.288,87)	1.500,00	8.038,42	33.189,76	9.538,42	0,01	*200.271.405*
abr/21	(18.386,74)	1.500,00	1.767,92	34.957,68	3.267,92	0,01	*226.734.642*
mai/21	(1.488,39)	538,30	5.869,96	40.827,64	6.408,26	0,00	*226.039.663*
jun/21	(30.208,70)	1.430,00	-	40.827,64	1.430,00	0,01	*226.039.663*
jul/21	(12.895,35)	2.120,00	2.758,62	43.586,26	4.878,62	0,01	*226.039.663*
Fluxo Projetado	**(9.800,52)**	**235.746,83**	**292.486,53**	**336.072,80**	**528.233,37**	**1,04**	*226.039.663*

	Investimento R$'000	Dividendos R$'000	Red. Capital R$'000	Red. Cap. Acum. R$'000	Dividendos por cota
Realizado	(326.272,28)	39.150,50	43.586,26	82.736,77	0,58
Fluxo Projetado	(9.800,52)	235.746,83	292.486,53	528.233,37	1,04
Fluxo Total	**(336.072,80)**	**274.897,34**	**336.072,80**	**610.970,13**	**1,62**

Inflação projetada para o período remanescente *5,97% a.a.* *Fonte Focus 25-jun-21*

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 "Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)", 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 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 (%)
Permuta Imobiliária[13]	97,2%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
37.183.788	0,00%
Status	Participação no Projeto
Concluída	26% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jun/17	4.999.680
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Ago/17	4.999.680
Data de entrega	Redução de Capital
Nov/19	4.999.680
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	3.684.809

(13) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Vila Prudente 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[14]	100,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
81.290.275	0,02%
Status	Participação no Projeto
Concluída	21% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/17	10.000.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Set/18	10.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/20	9.500.000
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: jun/2021

São Paulo, SP / **Vila Mariana 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[15]	99,3%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
82.070.501	0,07%
Status	Participação no Projeto
Concluída	16% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	9.472.900
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Dez/18	9.472.900
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/21	7.901.581
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	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: jun/2021

São Paulo, SP / **Jardins 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[16]	45,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
49.402.254	0,20%
Status	Participação no Projeto
Em construção	24% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	5.250.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jan/19	5.250.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/21	700.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
99,7%	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: jun/2021

Campinas, SP / **Cambuí 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[17]	50,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
32.717.057	0,08%
Status	Participação no Projeto
Em construção	11% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/16	1.750.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Nov/17	1.750.000
Data de entrega	Redução de Capital
Set/21	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
97,2%	915.671

(17) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Paraíso 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[18]	90,7%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
65.773.297	0,18%
Status	Participação no Projeto
Concluído	18% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/17	6.750.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jul/18	6.750.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/21	2.680.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	3.684.809

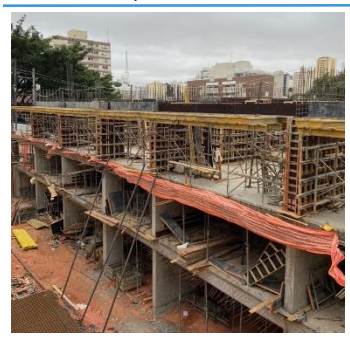
(18) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

Campos do Jordão, SP / **Campos 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[19]	3,6%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
576.668.238	0,23%
Status	Participação no Projeto
Lançado	9% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/20	5.140.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Fev/22	5.140.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/27	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: jun/2021

São Paulo, SP / **Perdizes 1**



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[20]	72,8%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
168.381.392	0,55%
Status	Participação no Projeto
Em construção	14% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Ago/20	13.055.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/21	13.055.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jun/23	550.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
8,4%	3.240.000

(20) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Moema 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[21]	66,4%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
152.126.872	0,65%
Status	Participação no Projeto
Em construção	17% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	15.000.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Fev/21	15.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/23	240.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
9,2%	2.810.000

(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: jun/2021

São Paulo, SP / **Perdizes 2**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[22]	67,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
141.182.325	0,47%
Status	Participação no Projeto
Lançado	14% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	11.145.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Abr/21	11.145.000
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/23	415.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
1,9%	1.535.000

(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: jun/2021

São Paulo, SP / **Freguesia do Ó 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[23]	69,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
119.762.483	0,31%
Status	Participação no Projeto
Em construção	11% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	7.095.650
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/21	7.095.650
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/23	100.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
5,3%	890.000

(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: jun/2021

São Paulo, SP / **Vila Madalena 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[24]	44,7%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
99.665.605	0,80%
Status	Participação no Projeto
Em construção	30% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	18.300.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/21	18.300.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
5,2%	1.250.000

(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: jun/2021

São Paulo, SP / **Perdizes 3**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[25]	63,4%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
198.317.276	1,37%
Status	Participação no Projeto
Em construção	26% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/19	32.949.883
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/20	32.949.883
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/22	1.800.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
46,8%	4.115.000

(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: jun/2021

São Paulo, SP / **Jardins 2**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[26]	81,8%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
69.527.761	0,24%
Status	Participação no Projeto
Em construção	24% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/19	10.261.582
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Nov/19	10.261.582
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/21	4.800.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
99,2%	1.300.000

(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: jun/2021

São Paulo, SP / **Augusta 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[27]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
177.989.910	1,36%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	37% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Fev/22	38.870.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Set/22	30.870.000
Data de entrega	Redução de Capital
Set/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(27) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Ipiranga 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[28]	88,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
171.047.837	0,89%
Status	Participação no Projeto
Lançado	20% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/20	22.132.894
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mai/21	22.132.894
Data de entrega	Redução de Capital
Out/23	1.900.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,9%	4.080.000

(28) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Campo Belo 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[29]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
49.483.000	0,45%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	30% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/21	10.275.950
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Abr/22	10.275.950
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(29) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Campo Belo 2***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[30]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
70.945.000	0,68%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	32% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/21	15.543.920
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Abr/22	15.543.920
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

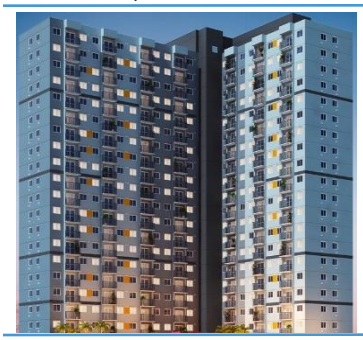
(30) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo / **Imirim 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[31]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
55.536.038	0,30%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	20% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jan/22	7.799.910
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Abr/22	6.799.910
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(31) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Pinheiros 1***



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[32]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
49.751.789	0,39%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	27% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/21	9.528.219
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mai/22	8.867.699
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(32) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

*Foto meramente ilustrativa

São Paulo, SP / **Vila Nova Conceição 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[33]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
38.315.000	0,55%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	44% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/21	12.418.822
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Set/21	12.418.822
Data de entrega	Redução de Capital
Mai/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(33) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Vila Olímpia 2***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[33]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
79.852.854	0,81%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	33% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Fev/22	18.390.533
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jul/22	18.320.533
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(34) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Alto da Boa Vista 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[35]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
112.677.959	0,44%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	14% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Fev/22	10.035.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Dez/22	10.035.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/25	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(35) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

São Paulo, SP / **Morumbi 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[36]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
73.515.000	0,86%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	38% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/21	19.570.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jan/22	19.570.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(36) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

*Foto meramente ilustrativa

São Paulo, SP / **Vila Nova Conceição 2***

Residencial
Permuta Imobiliária[37]
Valor Geral de Venda
38.000.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Set/21
Data Inicio da Obra
Jan/22
Data de entrega
Set/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,54%
Participação no Projeto
44% do VGV
Capital Comprometido
12.264.152
Capital Investido
12.264.152
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(37) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: jun/2021

Goiânia, GO / **Jardim América 1**

Residencial
Equity[38]
Valor Geral de Venda[39]
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Inicio da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%

Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido[40]
18.029.508
Capital Investido[41]
18.029.508
Redução de Capital
0

(38) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (39) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (40) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (41) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / **Jardim América 2**

Edifício Corporativo
Equity[42]
Valor Geral de Venda[43]
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Inicio da Obra
nov13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%

Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido[44]
18.029.508
Capital Investido[45]
18.029.508
Redução de Capital
0

(42) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (43) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (44) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (45) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / **Jardim Europa 1**[46]

Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R$ 5.810.000
Status
Disponível para venda

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

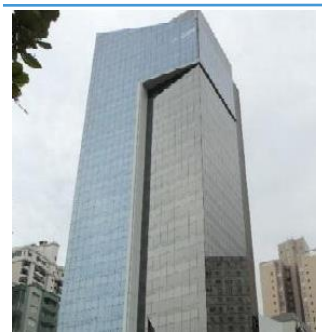
Santo André, SP / **Vila Bastos 1**[47]

Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R$ 1.240.000
Status
Disponível para venda

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

Santos, SP / **Oceanic**[48]



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte
Valor Contábil
8.833.028
Status
Disponível para venda

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

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

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

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

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

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

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos