



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\$ 2.259.874.257

Quantidade de Cotas:

226.039.663

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,00

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:

393.767 cotistas

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

O mês de maio foi marcado pelo tom muito positivo dos mercados. No exterior, em especial nos países cuja parcela da população já vacinada é alta, aliada a esforços fiscais maciços, observa-se sinais claros de retomada nos níveis de atividade, renda e emprego. No Brasil dados de atividade também vêm surpreendendo, leitura que foi reforçada pelo forte PIB do 1º Tri, o que prontamente provocou revisões alistas para o PIB de 2021 e leituras de um quadro fiscal mais palatável à frente. O Banco Central manteve a postura que vinha sinalizando desde março deste ano e elevou a taxa básica de juros em 0,75% a.a., já sinalizando outro aumento de mesma magnitude para a reunião de junho.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a mais de 393 mil cotistas (+5% 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 GPA e FS Bioenergia, gerando ganho de capital ao Fundo de R\$ 1,62 milhão e aumentando o carregado do *book* e as liquidações dos CRIs JCA, Helbor Multi Renda II e BRF no valor total de R\$ 82,50 milhões. No *book* de FIIs, o Fundo integralizou uma nova chamada de capital no FII Succespar Varejo (SPVJII) no valor de R\$ 1,67 milhão. No *book* de permutas financeiras o Fundo investiu R\$ 1,49 milhão.

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 muito ativa durante o mês de junho e, entre o final de junho e início de julho espera-se que o Fundo se encontre com volume de caixa próximo a 5%.

Em linha com que já tem sido praxe no mercado, devido à escalada do IGP-M nos últimos 12 meses, o gestor deliberou por alterar o índice de duas operações do IGP-M para o IPCA, a saber CRI HF Engenharia e CRI Aloés, com o objetivo de manter os fluxos e garantias das operações saudáveis, bem como estavam antes da alta excessiva do índice.

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 que ficam mais claros esses movimentos que é gerador importante 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\$ 0,070 por cota, totalizando R\$ 15,82 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 0,50 milhão de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 15,80 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 0,27 milhão. Maiores detalhes serão vistos nas respectivas seções (Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Permutas Financeiras, respectivamente).

No dia 05/05 foi comunicado ao mercado o **resultado de retratação de das cotas subscritas no âmbito da 7ª Emissão de Cotas do Fundo**. Desta forma, foram emitidas 43.551.683 (quarenta e três milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, seiscentos e oitenta e três) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 427.242.010,23 (quatrocentos e vinte e sete milhões, duzentos e quarenta e dois mil, dez reais e vinte e três centavos). **Os recebidos oriundos da 7ª Emissão de Cotas passaram a ser negociados na B3** no dia 13/05. O gestor agradece a confiança dos cotistas e acredita que a nova emissão tende a aumentar a liquidez das cotas, diluição de custos e contribuirá para alocação em boas oportunidades em termos de risco retorno para o Fundo com aumento de diversificação dos ativos.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,07 (sete centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de maio será realizada em 15/06/2021 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 31/05/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,00) representa aproximadamente 261,82% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 308,02% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,57) o resultado equivale a 247,64% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 291,31% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 100,0% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

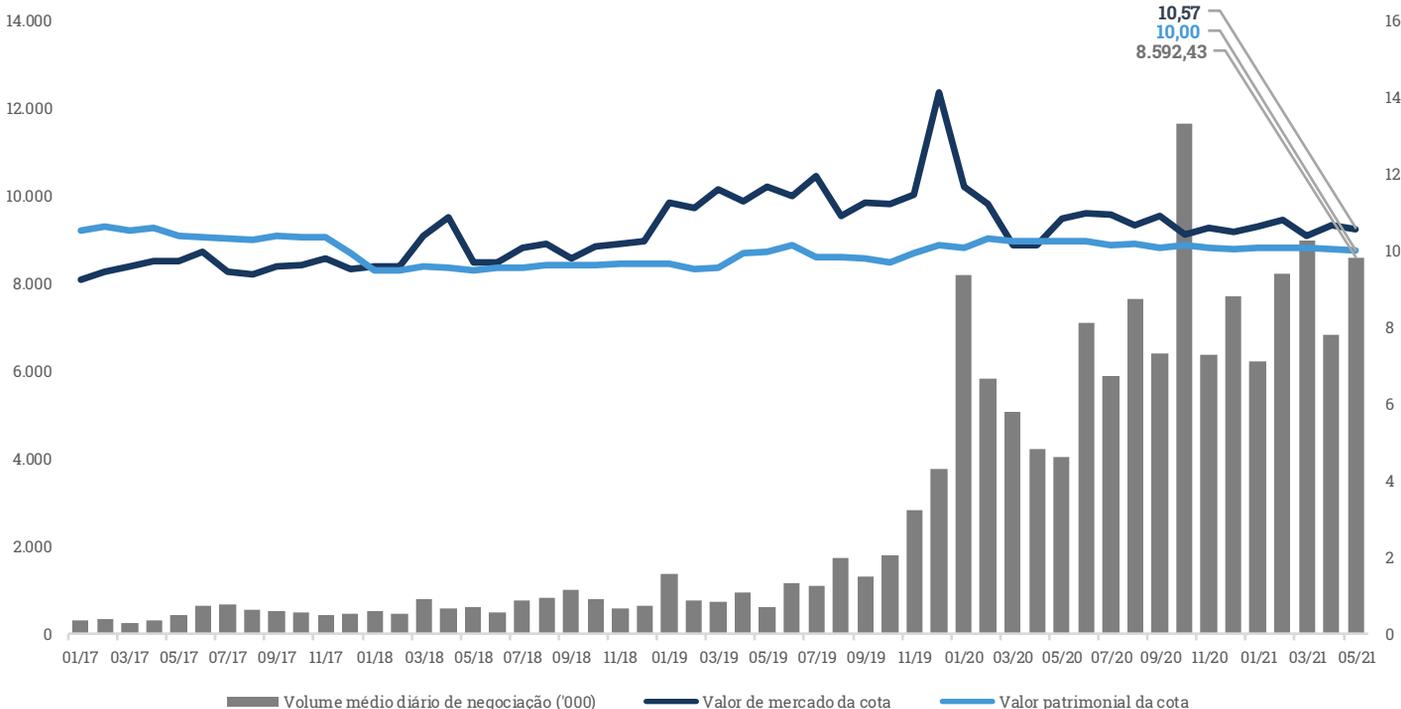
Fluxo Financeiro	mai/21	1S/2021	2021	12 meses
Receitas¹	17.747.704	84.707.967	84.707.967	168.213.818
Receitas Permuta	504.681	8.304.681	8.304.681	16.674.420
Receitas FII	272.259	4.845.608	4.845.608	11.185.148
Receitas CRI	15.799.632	69.277.888	69.277.888	138.328.198
Receitas LCI e Renda Fixa	1.171.131	2.279.790	2.279.790	2.026.052
Despesas²	-1.924.927	-9.459.063	-9.459.063	-19.777.991
Despesas Operacionais	-1.924.927	-9.630.602	-9.630.602	-20.363.119
Reserva de Contingência	0	171.540	171.540	585.129
Resultado	15.822.776	75.248.904	75.248.904	148.435.827
Rendimento distribuído	15.822.776	75.248.904	75.248.904	147.766.039
Distribuição média por cota	0,070	0,078	0,078	0,072

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de alugueis, alugueis 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.

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.



Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 469.292 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 180,44 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 8,59 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,57 por cota.

Maxi Renda FII	mai/21	1S/2021	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	180.440.958	789.844.564	789.844.564	1.896.648.804
Número de Negócios	469.292	1.513.882	1.513.882	3.316.599
Giro (% do total de cotas)	7,55%	33,20%	32,20%	82,70%
Valor de Mercado				2.389.239.238
Quantidade de cotas				226.039.663

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses³

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

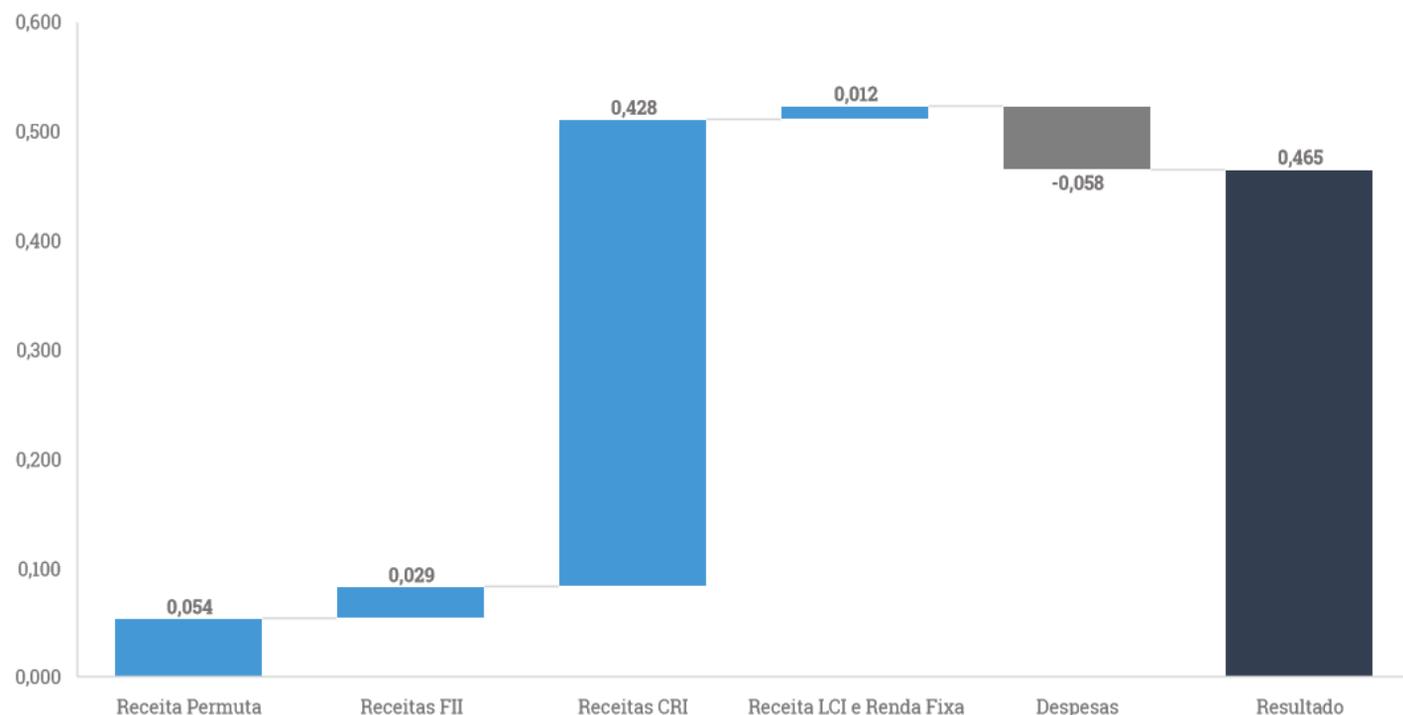


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 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.

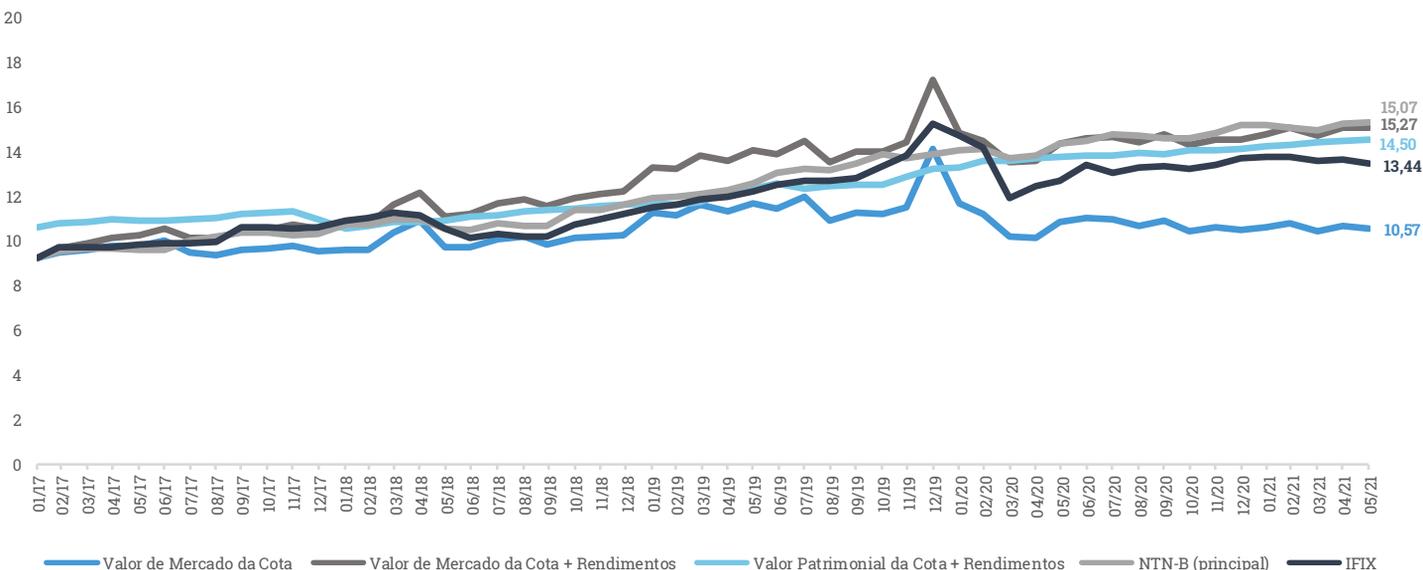
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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.

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

Maxi Renda FII	mai/21 ⁴	2021 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	2.389.239.238	2.118.588.074	1.894.485.788
Valor Patrimonial da Cota	10,00	10,05	10,10
Valor Mercado da Cota	10,57	10,51	10,59
Ganho de capital bruto	-0,84%	0,76%	-2,40%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	-0,05%	0,75%	0,43%
Retorno Total Bruto	-0,09%	4,48%	5,54%
NTN-B (principal) ⁸	0,33%	0,56%	5,36%
IFIX	-1,56%	-1,87%	0,36%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-0,42%	3,92%	0,18%
Diferença vs IFIX	1,47%	6,35%	5,18%

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mai/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)⁹, 30 de dezembro de 2020 e 29 de maio de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de maio de 2021. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

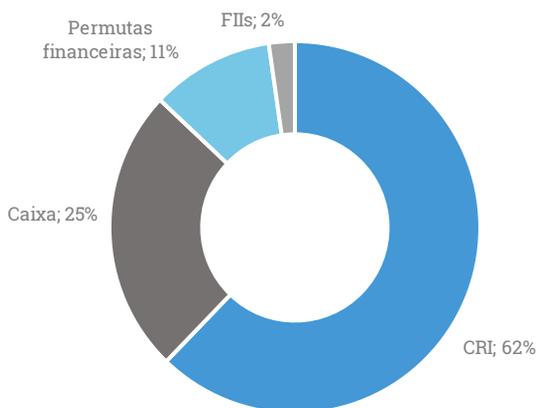
Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset Management



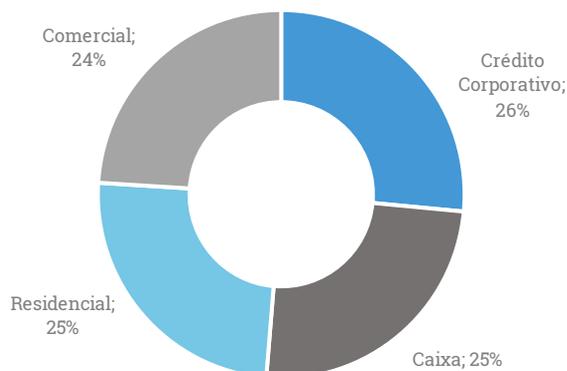
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

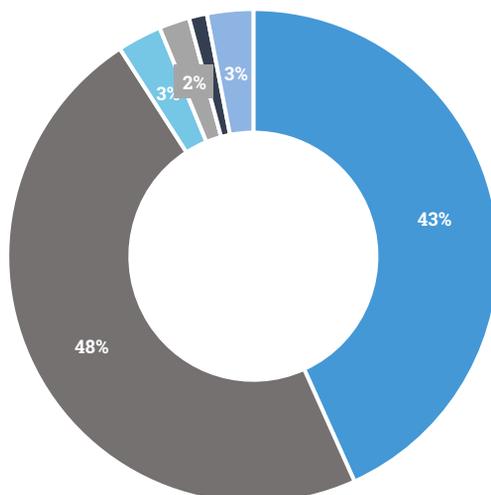


Taxa Média por indexador e Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI+	2,64%	45%
IPCA+ / INCC +	8,06%	49%
IGP-M+	9,18%	3%
Pré	10,00%	2%
% CDI	112,96%	1%
Total		100%

Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas) **397 bps**

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



■ CDI+ 2,64% ■ IPCA+/INCC+ 8,06% ■ IGP-M+ 9,18% ■ 10,00% Pré ■ % CDI 112,96% ■ FII (N/A)

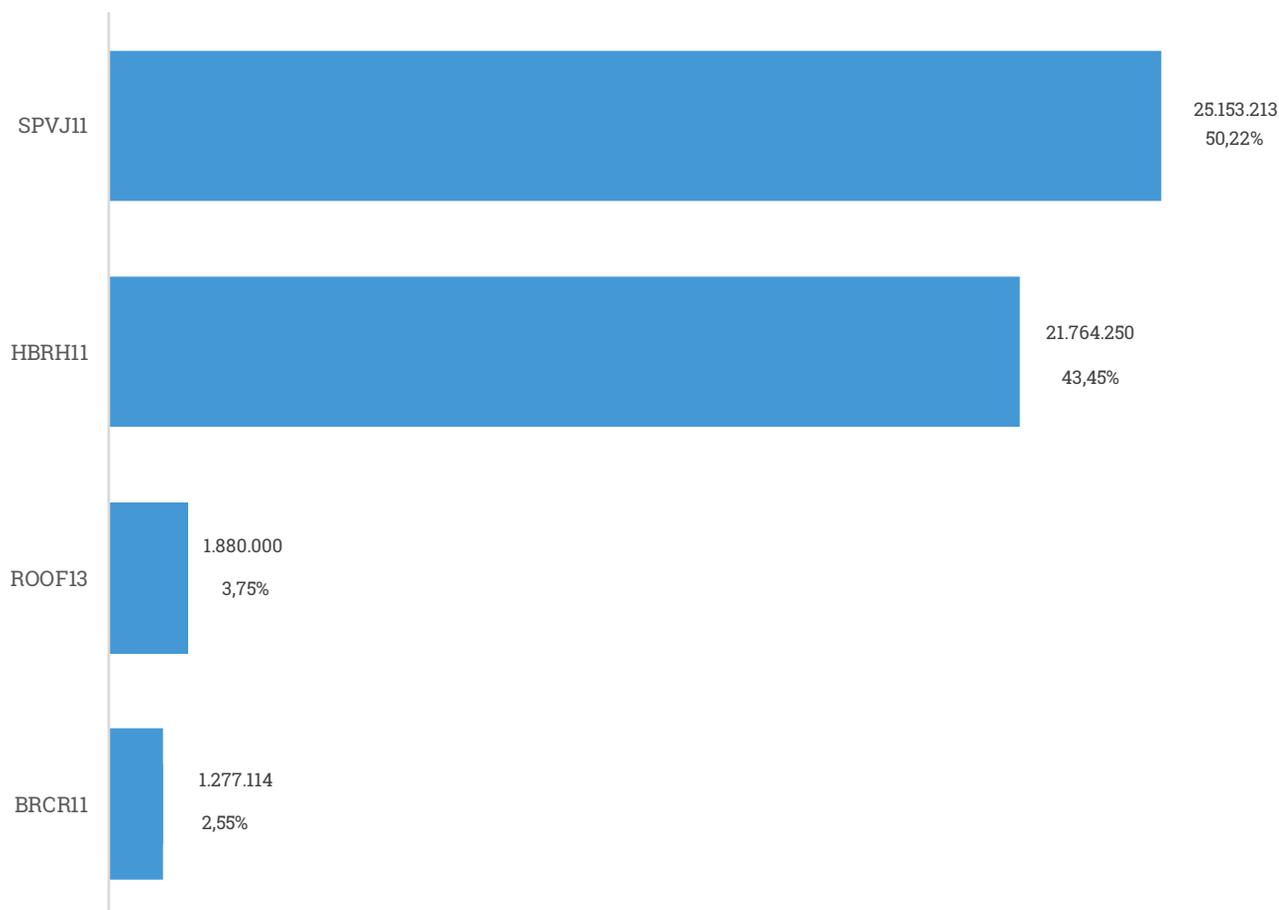
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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 realizou novo investimento no FII Succespar Varejo (SPVJ11), no valor de R\$ 1,67 milhão em nova chamada de capital do mesmo.

No mês de maio o IFIX apresentou queda de 1,56% frente ao mês anterior e alta de 0,36% nos últimos 12 meses. O XPFP (Índice XP de Fundos Imobiliários de Papel) apresenta alta de 1,33% neste ano e de 5,56% nos últimos 12 meses. Durante o mês o IGP-M apresentou nova surpresa altista, com variação de +4,10%. Nos últimos 12 meses o índice apresenta alta de 37,0%. No lado sanitário o mês encerrou com mais de 46 milhões de brasileiros já vacinados com ao menos uma dose da vacina contra a COVID-19. O avanço do cronograma de vacinação contribuiu para a retomada de alguns dos principais índices de confiança da economia brasileira, como Índice de Consumidor (+4,0 pontos), do Comércio (+9,8 pontos), da Construção (+2,2 pontos) e dos Serviços (+6,4 pontos). Nos demais países os destaques de vacinação seguem com Reino Unido, Chile e EUA, com 57,8%, 55,0% e 50,1% 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 maio com saldo de **R\$ 51,00 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de maio, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio, No *book* de CRIs 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 GPA (20F0689770, 20H0695880, 20L0687133 e 20L0687041), FS Bioenergia (20F0784287), BB (19L0035166) e WAM São Pedro (19G0290840), com valor total de R\$ 41,73 milhões. **Com as operações realizadas pelo time da gestão durante o mês o Fundo encerrou o mês com ganho de capital de aproximadamente R\$ 1,62 milhão.** Ainda durante o mês o Fundo investiu R\$ 40,0 milhões nos CRIs JCA – Sênior (21D0782031) e JCA – Mezzanino (21D0827257), R\$ 27,5 milhões no CRI Helbor Multi Renda (20I0777292), R\$ 4,9 milhões no CRI BRF – Salvador (20K0699593) e R\$ 10,0 milhões no CRI BRF – Visa (21A0709253). Maiores detalhes acerca das novas alocações estão descritos abaixo. Como fato subsequente, o Fundo investiu R\$ 59,2 milhões no CRI Rio Ave (21F0211653), maiores detalhes acerca da alocação estão descritos abaixo.

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 agir em 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.

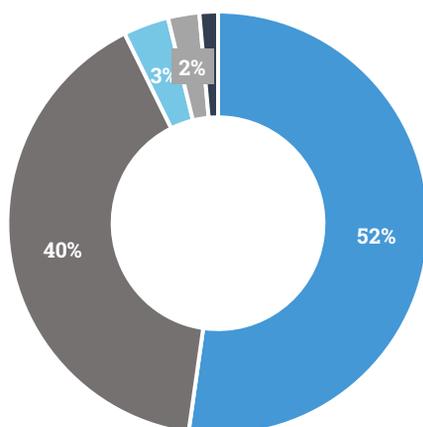
Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de maio.

- (a) **CRIs JCA Sênior (21D0782031) e Mezzanino (21D0827257) R\$ 40,0 milhões (CDI + 3,24% a.a.):** conforme mencionado acima, o Fundo investiu R\$ 40,0 milhões a uma taxa média ponderada de CDI + 3,24% a.a. 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, mais conhecida pelas suas marcas Cometa e 1001. O ativo é lastreado em contratos de locação cujos locatários são empresas do Grupo JCA. A emissão conta com as seguintes garantias: (i) a Fiança, (ii) a Coobrigação, (iii) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (iv) Fundos de reserva e de despesas e (v) Subordinação. A série Sênior possui remuneração de CDI + 3,00% a.a. e a Mezzanino, CDI + 3,70% a.a.
- (b) **CRI BRF – Salvador (20K0699593) R\$ 4,9 milhões (IPCA + 5,50% a.a.):** o CRI é lastreado em um contrato atípico firmado com a BRF para locação de um imóvel em Salvador. A operação contempla uma ótima estrutura de garantias, a saber: (i) Alienação Fiduciária (AF) do imóvel; (ii) Cessão Fiduciária (CF) de direitos creditórios, (iii) fundo de reserva e (iv) fundo de despesas. O devedor possui excelente qualidade de crédito, com rating 'AA+(bra)' pela S&P, sendo líder em seu setor de atuação.
- (c) **CRI BRF – Visa (21A0709253) R\$ 10,0 milhões (IPCA + 5,25% a.a.):** o CRI é lastreado em um contrato atípico firmado com a BRF para locação de um imóvel em Pernambuco. A operação contempla uma ótima estrutura de garantias, a saber: (i) Alienação Fiduciária (AF) do imóvel; (ii) Fiança Bancária do Bradesco no valor de R\$ 65 milhões e (iii) Seguro patrimonial com a Tokio Marine. O devedor possui excelente qualidade de crédito, com rating 'AA+(bra)' pela S&P, sendo líder em seu setor de atuação. O papel foi emitido a uma taxa de IPCA+ 5,25%;
- (d) **CRI Rio Ave (21F0211653) R\$ 59,2 milhões (IPCA + 6,20% a.a.):** como fato subsequente, o Fundo adquiriu R\$ 59,2 milhões do CRI Rio Ave. 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 a seguinte estrutura de garantias: (i) AF de imóveis de no mínimo 150% do valor de venda forçada, (ii) CF de no mínimo 150% do valor da PMT, (iii) Fundo de reserva equivalente a duas PMTs, (iv) *Cash sweep* (v) aval dos sócios e aval cruzado das empresas do grupo.
- (e) **De forma a dar maior previsibilidade e transparência aos investidores, como fato subsequente, são esperadas, entre o final de junho e início de julho, 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 IGP-M + 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\$ 43 milhões de um CRI para financiamento de um empreendimento residencial horizontal localizado no interior de SP, com remuneração de IPCA+ 9,00% a.a.
 - iv. R\$ 95 milhões de um CRI lastreado em um contrato de *take-or-pay** de uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país, com remuneração de IPCA+ 7,00% a.a.
 - v. 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.
 - vi. R\$ 30 milhões de um CRI lastreado em uma CCB Corporativa de um dos grandes players de construção para mais baixa renda da cidade de São Paulo, com remuneração de CDI + 2,75% a.a.

*Um contrato de *take-or-pay* consiste em um mecanismo de segurança para as partes envolvidas. No lado do revendedor há a garantia de que as máquinas agrícolas serão adquiridas pelo preço firmado em contrato, enquanto que no lado do adquirente, a garantia de uma oferta mínima de máquinas.

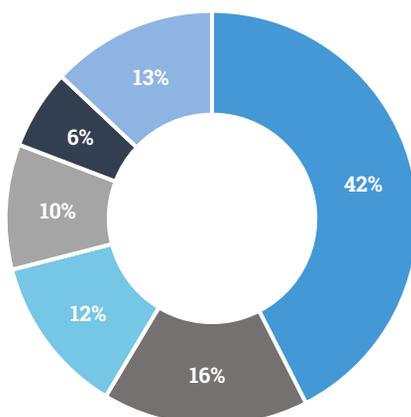
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Indexadores dos CRIs



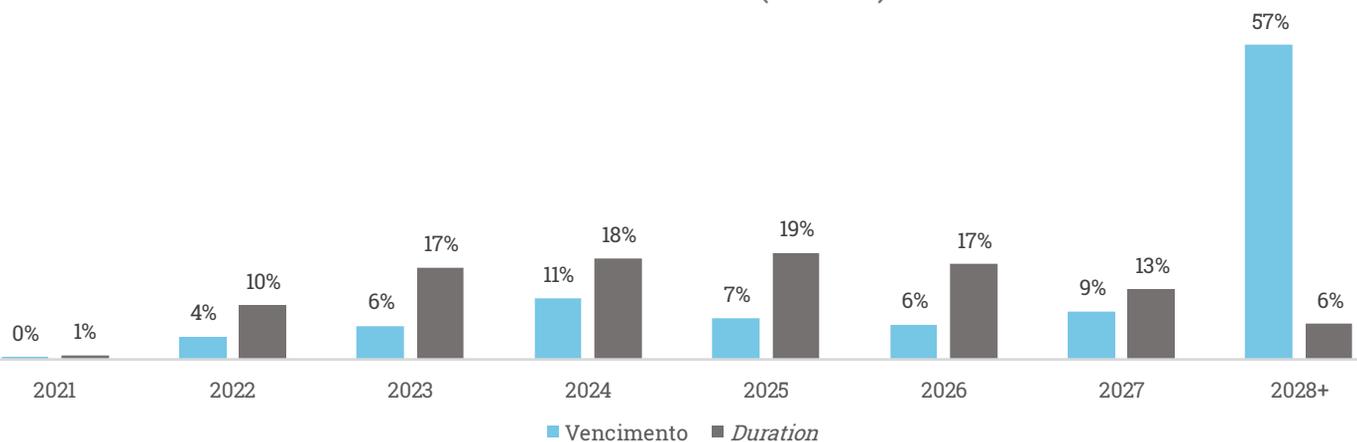
■ CDI + ■ IPCA + ■ IGP-M + ■ Pré ■ % CDI

Setores da Economia



■ Residential Real Estate ■ Malls ■ Food Retail ■ Healthcare ■ Chemicals ■ Others

Vencimento e Duration (dos CRIs)



■ Vencimento ■ Duration

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 gerará 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 do imóvel Asdrubal, enquanto que o último recebimento do imóvel Cardeal está previsto para o próximo mês. 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 Carteira¹²

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	87,02	4,8	3,85%	fev/21	15/08/2029	IPCA +	5,5000%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	66.268	69,98	6,3	3,10%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20L0663519	Gaia Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	64.157	66,88	8,2	2,96%	dez/20	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	60.468.906	60,58	2,9	2,68%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	60,25	4,9	2,67%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
20I0777292	Isec Sec.	Helbor - Multienda II	4/113	47.088	48,04	6,3	2,13%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	47,49	3,9	2,10%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	45.400.433	47,02	4,3	2,08%	dez/20	26/12/2029	IPCA +	5,3000%	Mensal
20J0812309	Isec Sec.	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	43,64	4,4	1,93%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	42,97	2,1	1,90%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	45.471	41,73	5,2	1,85%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
20L0663261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	41,73	2,4	1,85%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,68	2,1	1,80%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	40,21	3,9	1,78%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	39,96	5,5	1,77%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	39,54	3,9	1,75%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	33,72	1,4	1,49%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,05	3,4	1,42%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
21B0544455	Isec Sec.	Tecnisa	4/175	30.000	30,33	3,3	1,34%	fev/21	15/02/2026	IPCA +	5,9426%	Mensal
21D0782031	Isec Sec.	JCA - Sênior	4/208	30.697	30,10	4,2	1,33%	mai/21	12/05/2031	CDI +	2,5000%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	34.036	29,71	2,8	1,31%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	27,02	0,9	1,20%	nov/20	30/05/2022	CDI +	5,2000%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	47.500	24,09	1,0	1,07%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
20J0665817	Isec Sec.	Direcional Engenharia	4/103	23.536	23,59	2,6	1,04%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	21.794	21,77	6,0	0,96%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
21D0429192	Isec Sec.	Unith	4/172	20.000	20,22	3,1	0,89%	abr/21	15/04/2027	IPCA +	7,5000%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	20.654	19,46	5,8	0,86%	mai/21	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4/100	20.231	17,70	1,9	0,78%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	17,67	1,4	0,78%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1/193	17.361	17,35	2,6	0,77%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	16,58	0,8	0,73%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,82	1,6	0,70%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	15,80	2,9	0,70%	abr/21	18/10/2024	IPCA +	12,0000%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	14.195	14,06	2,5	0,62%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	15.850	12,39	3,3	0,55%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	2/72	13.702	12,22	6,3	0,54%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
19L0000002	Forte Sec.	WAM Praias	1/281	9.643	11,48	2,0	0,51%	mar/21	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	12.694	11,25	2,7	0,50%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
19G0290906	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/244	9.356	10,23	2,5	0,45%	jan/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
21A0709253	Isec Sec.	BRF - Vida	4/99	9.878	10,13	7,7	0,45%	mai/21	06/01/2039	IPCA +	5,2500%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	7,1	0,44%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
21D0827257	Isec Sec.	JCA - Mezzanino	4/257	10.228	10,04	4,2	0,44%	mai/21	12/05/2031	CDI +	3,2000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	9,80	0,8	0,43%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	9,13	2,2	0,40%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,39%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	6.401	7,58	3,6	0,34%	abr/21	07/11/2028	IGP-M +	4,0000%	Mensal
20J0668136	Isec Sec.	Assai M. Dias Branco Império	4/130	6.889	7,52	5,2	0,33%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
20F0784287	RB Capital Sec.	FS Bioenergia	1/280	7.183	5,39	1,2	0,24%	set/20	24/02/2023	CDI +	3,0000%	Trimestral
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,19	3,1	0,23%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
20K0699593	Isec Sec.	BRF - Salvador	4/142	5.031	5,01	3,1	0,22%	mai/21	15/12/2027	IPCA +	5,5000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,21%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	4,26	0,5	0,19%	mai/17	28/05/2022	IPCA +	12,0414%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	4,05	3,1	0,18%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/243	3.843	3,83	2,3	0,17%	mar/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	3,48	2,3	0,15%	jul/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	22.531	2,26	0,1	0,10%	mai/19	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	2.135	2,26	6,4	0,10%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,55	3,4	0,07%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,88	0,3	0,04%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	0,66	0,2	0,03%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,62	2,5	0,03%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	0,41	-	0,02%	-	-	CDI +	3,0000%	Bullet
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	1,9	0,01%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,23	0,4	0,01%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,20	0,3	0,01%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,16	0,3	0,01%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,15	0,3	0,01%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	116	0,12	6,6	0,01%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,12	0,4	0,01%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,07	0,1	0,00%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,06	0,2	0,00%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal

1.401,45

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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
21B0137349	Clariant BRF Atento Aptiv	87,02	Chemicals	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
20B0817201	Prevent Senior	69,98	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> - Fundo de 11 PMT's para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMT's 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 PMT's durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
20L0653519	Dasa Diagnósticos	66,88	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva. 	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnóstica 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.
20C0851514	AlphaGran	60,58	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos a operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1PMT (Aprox. R\$ 820 mil). - 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; 	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	60,25	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 PMT's; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos aluguéis frente as PMT's do CRI. 	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, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	48,04	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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 PMT's; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos aluguéis frente as PMT's 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.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	47,49	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. 	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, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20L0687041	GPA	47,02	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	43,64	Law Firm	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
19L0906036	Helbor - Estoque III	42,97	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
19L0838765	GPA	41,73	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20L0653261	Fibra Experts	41,73	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
19L0906443	Embraed	40,68	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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	40,21	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. 	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, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	39,96	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão. 	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 Div 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.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	39,54	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. 	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, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20L0632150	Direcional Engenharia	33,72	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,05	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT. 	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.
21B0544455	Tecnisa	30,33	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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, avaliados 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.
21D0782031	JCA - Sênior	30,10	Transportation	<ul style="list-style-type: none"> - 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	29,71	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras. 	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20E1051047	Vila Leopoldina	27,02	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	24,09	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	23,59	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.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	21,77	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 a 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 Div 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	20,22	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.
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	19,46	Properties	- Cessão dos contratos de alugueis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	17,70	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. - 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.	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.
19J0714175	HM Engenharia	17,67	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings.	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.
19G0269138	Direcional Engenharia	17,35	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.	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.
19F0260959	Helbor	16,58	Residential Real Estate	- Rating brAA- pela Fitch Ratings; - Covenants financeiros: I. Dívida Líquida (incluindo 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.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
20H0747466	Tecnisa	15,82	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.	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.
20J0667658	HF Engenharia	15,80	Residential Real Estate		Criada em 1997, a HF Engenharia é uma das maiores construtoras do centro-oeste, com foco de atuação no estado de Goiás. O empreendimento lastro da operação fica localizado em Rio Verde, região que tem apresentado elevado crescimento sustentado pelo agronegócio, setor que passou relativamente incólume à atual crise. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 90% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20F0870073	Embraed II	14,06	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo.</p> <p>A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.</p>
19B0177968	RNI	12,39	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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).</p>
20J0837207	Creditas - Mezanino II	12,22	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais.</p> <p>Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.</p>
19L0000002	WAM Praias	11,48	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção.</p> <p>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.</p>
20I0718383	Vitacon - Mezanino	11,25	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.</p>
19G0290906	WAM São Pedro	10,23	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção.</p> <p>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.</p>
21A0709253	BRF - Visa	10,13	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Fiança bancária; - Alienação Fiduciária do Imóvel; - Seguro de perda de receitas; - Seguro patrimonial. 	<p>O CRI é lastreado em um contrato atípico firmado com a BRF para locação de um imóvel em Pernambuco. O devedor possui excelente qualidade de crédito, com rating 'AA+(bra)' pela S&P, sendo líder em seu setor de atuação. A BRF é listada na B3, sob ticker de BRFS3, e na NYSE, com o ticker BRFS (ADR Nível III). No 1T21 a companhia reportou EBITDA de R\$ 1,2 bilhão e lucro líquido de R\$ 22 milhões.</p>
19F0923004	São Carlos	10,05	Properties	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo. 	<p>Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.</p>
21D0827257	JCA - Mezzanino	10,04	Transportation	<ul style="list-style-type: none"> - Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação. 	<p>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%.</p>
13B0006454	Conspar	9,80	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física. 	<p>Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.</p>
19J0713628	Even	9,13	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Mesmos covenants que a empresa tiver em outras operações de dívidas. 	<p>Conforme já explicado na seção especial, 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 (Divida Líquida/EBITDA negativa), já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.</p>
14B0058368	Harte	8,80	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo 	<p>Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19L0035166	BB	7,58	Financial Services	- AF do imóvel, com LTV próximo a 60%	Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido. Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assai (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 Assai e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.
20J0668136	Assai M. Dias Branco Império	7,52	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.	A FS Bioenergia é uma companhia brasileira que atua na produção de etanol de milho e seus derivados. A companhia possui números robustos, com receita líquida de mais de R\$ 1,2 bilhão (2020), e clientes expressivos no Brasil, como Raizen, BR Distribuidora, Ipiranga e BRF. A empresa vem finalizando um processo de investimento em uma usina de etanol de milho. Atualmente a empresa se encontra com confortável posição de caixa e de milho fixado, que é a grande parte do custo da empresa. Adicionalmente, a companhia já está com 2 dos 3 módulos em operação da nova usina, o que tende a impulsionar o seu crescimento nos próximos anos.
20F0784287	FS Bioenergia	5,39	Agribusiness	- Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários; - Alienação Fiduciária de estoque; - Fundo de Reserva; - Covenants: I. Dívida Líquida/EBTIDA <= 3,50x; II. EBITDA/(Despesas Financeiras Líquida - Caixa e Aplicações Financeiras) => i. 1,10x (para encerramento em 31/03/2021 e 30/06/2031) ii. 1,20x (para demais períodos após 30/09/2031).	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.
18L1179520	LOG	5,19	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	O CRI é lastreado em um contrato atípico firmado com a BRF para locação de um imóvel em Salvador. O devedor possui excelente qualidade de crédito, com rating 'AA+(bra)' pela S&P, sendo líder em seu setor de atuação. A BRF é listada na B3, sob o ticker de BRFS3, e na NYSE, com o ticker BRFS (ADR Nível III). No IT21 a companhia reportou EBITDA de R\$ 1,2 bilhão e lucro líquido de R\$ 22 milhões.
20K0699593	BRF - Salvador	5,01	Food Retail	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária do Imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	
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
12E0031990	Aloes	4,26	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.
18D0698877	RNI	4,05	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).
19G0290890	WAM São Pedro	3,83	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19G0290738	WAM São Pedro	3,48	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
17G0788003	Tecnisa	2,26	Residential Real Estate	- A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do saldo devedor do CRI	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20F0689770	GPA	2,26	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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 desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de crédito do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
19A0698738	Cogna Educação	1,55	Education	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa. 	<p>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\$36 bilhões de caixa para R\$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.</p>
11F0042226	Pulverizado	0,88	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Aval Corporativo Tegra; - Cessão Recebíveis. 	<p>Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.</p>
12E0035783	GSP	0,66	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.</p>
14C0067901	brMalls	0,62	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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.</p>
14K0234407	Esser	0,41	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Papel em processo de excussão das garantias 	<p>Papel em processo de excussão das garantias</p>
11F0013690	Cyrela	0,30	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Cooperação Cyrela. 	<p>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%.</p>
12B0035151	GSP	0,23	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.</p>
12B0035289	GSP	0,20	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.</p>
12B0035531	GSP	0,16	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.</p>
12B0035480	GSP	0,15	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.</p>
20H0695880	GPA	0,12	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de crédito do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
12B0035534	GSP	0,12	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.</p>

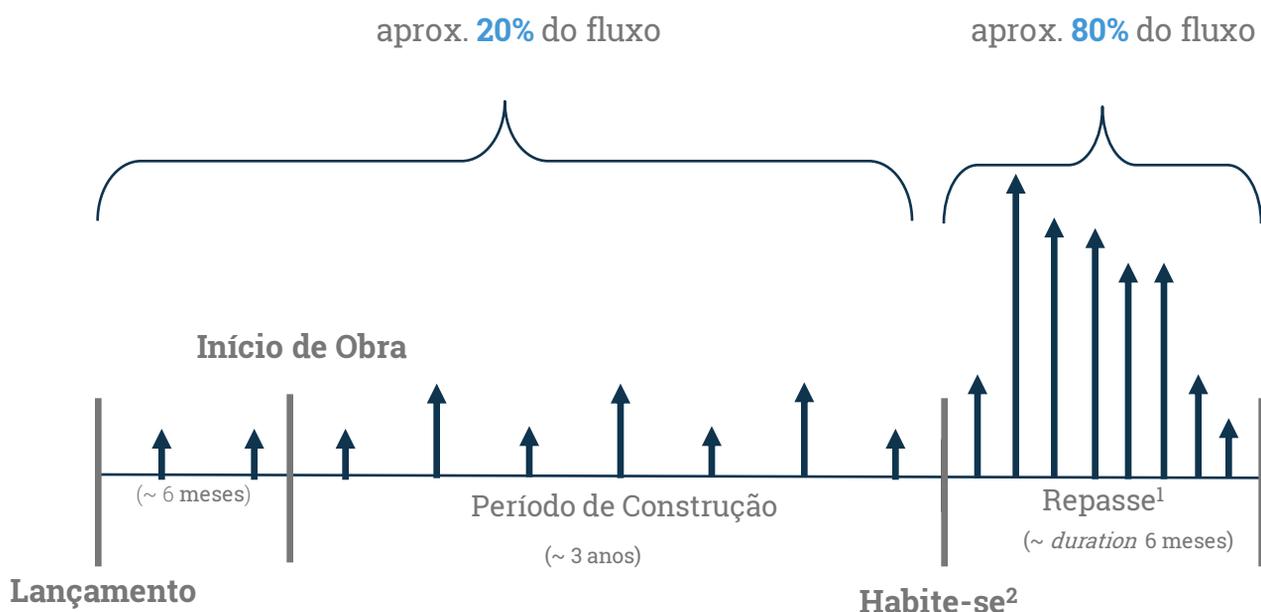
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
12E0013069	Cipasa	0,07	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis baseado nos critérios de elegibilidade; - Fundo de Reserva; - Saldo Mínimo a VP da carteira sempre respeitando min 112% do saldo do CRI.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035313	GSP	0,06	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

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 mai/21

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)
INCC+/IPCA+	13,02%	R\$ 242,31MM
Total		R\$ 242,31MM

Permutas Financeiras

No mês de maio, o Fundo realizou novos aportes em projetos que já se encontravam no portfólio. Os novos aportes foram nos projetos Imirim 1, Vila Olímpia 2 e Pinheiros 1, nos valores de R\$ 570,00 mil, R\$ 818,39 mil e R\$ 100,00 mil, respectivamente. Para os próximos meses estão previstos novos investimentos neste "asset class". Durante o mês foram realizadas reduções de capital nos projetos Vila Olímpia 1, Vila Prudente 1, Vila Mariana 1, Cambui 1, Paraíso 1, Perdizes 1, Moema 1, Perdizes 2, Freguesia do Ó 1, Jardins 2 e Ipiranga 1 nos montantes de R\$ 156,24 mil, R\$ 700,00 mil, R\$ 453,71 mil, R\$ 33,62 mil, R\$ 980,00 mil, R\$ 550,00 mil, R\$ 240,00 mil, R\$ 290,00 mil, R\$ 100,00 mil, R\$ 500,00 mil e R\$ 1,90 milhão, respectivamente. As distribuições serão detalhadas mais adiante. Como fato subsequente, o Fundo realizou novos aportes nos projetos Imirim 1 (R\$ 500,00 mil) e Pinheiros 1 (R\$ 100,00 mil) e dois novos investimentos em permuta financeira nos valores de R\$ 19,57 milhões e R\$ 10,04 milhões. Os projetos ficam localizados em bairros nobres da zona sul de São Paulo. Maiores informações acerca do novo projeto serão detalhadas no relatório gerencial de junho. 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 + 13% 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 maio com saldo de **R\$ 242,31 milhões**.

Neste mês os projetos Vila Olímpia 1, Vila Madalena 1 e Ipiranga 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 104,68 mil, R\$ 1000,00 mil e R\$ 300,00 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)	504,68	5.903,58	40.861,26	6.408,26	0,00	226.039.663
Fluxo Projetado	(10.905,54)	167.360,52	253.212,51	294.073,77	420.573,03	0,74	226.039.663

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Realizado	(283.168,22)	35.566,89	40.861,26	194.712,72	0,56
Fluxo Projetado	(10.905,54)	167.360,52	253.212,51	420.573,03	0,74
Fluxo Total	(294.073,77)	202.927,41	294.073,77	497.001,18	1,30

Inflação projetada para o período remanescente

5,04% a.a. Fonte Focus 30-abr-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 Imobiliária¹³	97,2%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
37.185.525	0,00%
Status	Participação no Projeto
Concluída	26% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jun/17	4.999.680
Data Início da Obra	Capital Investido
Ago/17	4.999.680
Data de entrega	Redução de Capital
Nov/19	4.999.680
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: abr/2021

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária¹⁴	99,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
81.467.766	0,02%
Status	Participação no Projeto
Concluída	21% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/17	10.000.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Set/18	10.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/20	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: abr/2021

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária¹⁵	99,3%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
79.964.815	0,08%
Status	Participação no Projeto
Concluída	16% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	9.472.900
Data Início da Obra	Capital Investido
Dez/18	9.472.900
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/21	7.567.962
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: abr/2021

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária¹⁶	45,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
45.703.814	0,20%
Status	Participação no Projeto
Em construção	24% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	5.250.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Jan/19	5.250.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/21	700.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
95,2%	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: abr/2021

Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
 Valor Geral de Venda
 32.696.820
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Out/16
 Data Início da Obra
 Nov/17
 Data de entrega
 Ago/21
 Obras (%)
 96,0%

Vendas (%)
 50,0%
 Participação no FII (% PL)
 0,08%
 Participação no Projeto
 11% do VGV
 Capital Comprometido
 1.750.000
 Capital Investido
 1.750.000
 Redução de Capital
 33.617
 Dividendos Distribuídos
 882.054

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
 Valor Geral de Venda
 65.942.916
 Status
Concluído
 Data de lançamento
 Dez/17
 Data Início da Obra
 Jul/18
 Data de entrega
 Jan/21
 Obras (%)
 100,0%

Vendas (%)
 90,3%
 Participação no FII (% PL)
 0,19%
 Participação no Projeto
 17% do VGV
 Capital Comprometido
 6.750.000
 Capital Investido
 6.750.000
 Redução de Capital
 2.380.000
 Dividendos Distribuídos
 3.366.159

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

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
 Valor Geral de Venda
 571.015.070
 Status
Lançado
 Data de lançamento
 Nov/20
 Data Início da Obra
 Fev/22
 Data de entrega
 Jan/27
 Obras (%)
 0,0%

Vendas (%)
 1,1%
 Participação no FII (% PL)
 0,23%
 Participação no Projeto
 5% do VGV
 Capital Comprometido
 5.140.000
 Capital Investido
 5.140.000
 Redução de Capital
 0
 Dividendos Distribuídos
 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: abr/2021

São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
 Valor Geral de Venda
 165.752.024
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Ago/20
 Data Início da Obra
 Mar/21
 Data de entrega
 Jun/23
 Obras (%)
 3,9%

Vendas (%)
 72,0%
 Participação no FII (% PL)
 0,55%
 Participação no Projeto
 14% do VGV
 Capital Comprometido
 13.055.000
 Capital Investido
 13.055.000
 Redução de Capital
 550.000
 Dividendos Distribuídos
 2.870.000

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Moema 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²¹	64,8%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
149.451.976	0,65%
Status	Participação no Projeto
Em construção	18% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	15.000.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Fev/21	15.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/23	240.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
5,4%	2.550.000

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²²	65,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
139.210.077	0,48%
Status	Participação no Projeto
Lançado	14% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	11.145.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Abr/21	11.145.000
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/23	290.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	1.450.000

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²³	68,4%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
118.173.782	0,31%
Status	Participação no Projeto
Em construção	11% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	7.095.650
Data Início da Obra	Capital Investido
Mai/21	7.095.650
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/23	100.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	800.000

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁴	44,7%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
97.360.393	0,81%
Status	Participação no Projeto
Em construção	30% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	18.300.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Abr/21	18.300.000
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	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: abr/2021

São Paulo, SP / Perdizes 3



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ²⁵	62,8%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
194.416.064	1,38%
Status	Participação no Projeto
Em construção	26% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/19	32.949.883
Data Início da Obra	Capital Investido
Mar/20	32.949.883
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/22	1.800.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
34,4%	2.150.000

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Jardins 2



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ²⁶	81,8%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
68.315.335	0,33%
Status	Participação no Projeto
Em construção	24% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/19	10.261.582
Data Início da Obra	Capital Investido
Nov/19	10.261.582
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/21	2.800.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
91,8%	1.000.000

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Augusta 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ²⁷	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
177.989.910	1,37%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	37% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Fev/22	38.870.000
Data Início 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: abr/2021

São Paulo, SP / Ipiranga 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ²⁸	84,9%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
167.230.555	0,90%
Status	Participação no Projeto
Lançado	20% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/20	22.132.894
Data Início da Obra	Capital Investido
Jun/21	22.132.894
Data de entrega	Redução de Capital
Out/23	1.900.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	3.600.000

(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: abr/2021

São Paulo, SP / Campo Belo 1*



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁹	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 Início 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: abr/2021

São Paulo, SP / Campo Belo 2*



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária³⁰	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
70.945.000	0,69%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	32% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/21	15.543.920
Data Início 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: abr/2021

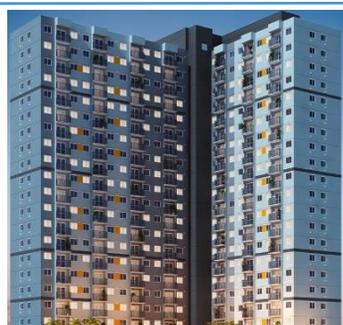
São Paulo / Imirim 1*



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária³¹	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
55.536.038	0,26%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	20% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jan/22	7.729.910
Data Início da Obra	Capital Investido
Abr/22	5.799.910
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: abr/2021

São Paulo, SP / Pinheiros 1*



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária³²	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
49.751.789	0,38%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	27% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/21	9.528.219
Data Início da Obra	Capital Investido
Mai/22	8.667.699
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: abr/2021

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³³
Valor Geral de Venda
38.315.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jun/21
Data Início da Obra
Set/21
Data de entrega
Mai/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,55%
Participação no Projeto
44% do VGV
Capital Comprometido
12.418.822
Capital Investido
12.418.822
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
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: abr/2021

São Paulo, SP / Vila Olímpia 2*



Residencial
Permuta Imobiliária³³
Valor Geral de Venda
79.852.854
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Jul/22
Data de entrega
Abr/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,81%
Participação no Projeto
33% do VGV
Capital Comprometido
18.334.359
Capital Investido
18.289.334
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
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: abr/2021

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity³⁵
Valor Geral de Venda³⁶
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%

Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido³⁷
18.029.508
Capital Investido³⁸
18.029.508
Redução de Capital
0

(35) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (36) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (37) O valor substancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (38) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity³⁹
Valor Geral de Venda⁴⁰
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Início da Obra
nov/13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%

Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido⁴¹
18.029.508
Capital Investido⁴²
18.029.508
Redução de Capital
0

(39) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (40) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (41) O valor substancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (42) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / Jardim Europa 1⁴³



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 5.810.000

Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / Vila Bastos 1⁴⁴



Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 1.240.000

Status
Disponível para venda

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

Santos, SP / Oceanic⁴⁵



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil
8.833.028

Status
Disponível para venda

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

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

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

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

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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos