



Maxi Renda FII

B3: MXRF11

Relatório Gerencial
Agosto 2024

Destaques do Mês

R\$ 0,09
Rendimento Distribuído

0,89%
Yield Mensal

11,19%
Yield Anualizado

120,37%
% do CDI no período*

Objetivo:	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.
Início do Fundo:	13/04/2012
CNPJ:	97.521.225/0001-25
Código B3:	MXRF11
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.
Quantidade de cotas:	437.325.297
Patrimônio Líquido:	4.257.190.295
Número de cotistas:	1.173.066
Tributação:	Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 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

* Considerando o valor de fechamento da cota no mês com gross-up de 15% de impostos.

Comentário do Gestor

O IFIX apresentou uma alta de 0,87% em agosto 2024. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 30 de agosto, as expectativas de mercado para o IPCA de 2024 apresentaram alta no mês (de 4,22% para 4,26%) e uma baixa para o IGP-M (de 3,75% para 3,68%). A projeção da Taxa SELIC para 2024 se manteve em 10,50%. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, acelerou em julho, com variação de 1,06%. No acumulado de 12 meses, encerrado em julho o índice apresentou variação positiva de 12,13%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (4,50%), IGP-M (3,82%) e INCC-M (4,42%).

No panorama do Maxi Renda, mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, com mais de 1,17 milhão de cotistas, o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

O Fundo visa a alocação de 80% do P.L em CRIs com bons nomes de crédito, com carregos atraentes e alto potencial de ganho de capital recorrente com o giro no mercado secundário, e até 20% do P.L em Permutas Financeiras, que possuem boa rentabilidade, com retornos da ordem de INCC + 13,00% a.a., além de operações de FII com características de CRIs, que por motivos diversos foram estruturados via FII, ou então posições mais táticas para gestão ativa no mercado secundário.

No *book* de CRIs, foram integralizados R\$ 44 milhões em CRIs, com *pipeline* adicional de R\$ 240 milhões em operações que foram liquidadas no início de setembro, já como fato subsequente. Ressalta-se que há um pipeline de CRIs e permutas muito relevante em estruturação para liquidação entre o final do mês de setembro e o mês de outubro, de forma que a equipe de gestão espera que 100% dos recursos captados em novas operações até o final do mês de outubro, em operações de muito interessante relação risco-retorno, aproveitando o momento macroeconômico mais adverso, com forte abertura das curvas de juros locais. No *book* de Permutas Financeiras, foi realizado novo investimento em montante de R\$ 10,67 milhões. Por fim, no *book* de FIIs não ocorreram movimentações financeiras relevantes.

Os rendimentos auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,0876 por cota, totalizando R\$ 38,30 milhões. Como destaque, as operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 2,92 milhões de dividendos, enquanto que no *book* de CRIs o resultado caixa foi de R\$ 29,00 milhões. No *book* de FIIs, o resultado foi de R\$ 3,82 milhões. Ainda, em virtude do regime de caixa seguido pelo Fundo e dos meses de inflação alta, o fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de R\$ 5,64 milhões (R\$ 0,0129/cota). O resultado, na visão da equipe de gestão foi impactado pela relevante posição em instrumentos de caixa e pelos índices de inflação mais baixos nos últimos meses, que têm impactado na distribuição dos CRIs.

No regime de caixa, os rendimentos são distribuídos quando efetivamente transitados no caixa do Fundo, então pode haver um descasamento temporal entre os índices/taxas que remuneram os papéis e o efetivo pagamento, o qual compõe a base de distribuição do Fundo. Ademais, as permutas seguem um fluxo financeiro em que recebem grande parte do fluxo financeiro mais ao final da operação, conforme ilustrado na página 24 do presente relatório.

Clique [aqui](#) para acessar a planilha de fundamentos do Maxi Renda.

Últimos Eventos

16 de setembro	19 de agosto	14 de agosto	01 de agosto
Informe Mensal Estruturado	Apresentação trimestral de resultados – 2T24	Informe Trimestral Estruturado	Anúncio de encerramento da 10ª oferta do Fundo
Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .

Resultado Financeiro e Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,09 por cota foi realizada em 13/08/2024 para os detentores de cotas do Fundo em 30/08/2024.

O valor distribuído representou, considerando o preço de fechamento da cota no mês (R\$ 10,14), resultado equivalente a 102,31% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda, **120,37% do CDI com um gross-up de 15% de impostos**. Até o momento, foi distribuído no semestre o montante equivalente a 100% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Fluxo Financeiro (Caixa)	ago/24	2S/2024	2024	12 meses
Receitas¹	41.650.632	78.983.260	292.569.322	416.634.814
Permuta	2.920.000	4.920.000	23.919.199	40.189.995
FII	3.816.006	8.639.077	33.342.738	47.787.731
CRI	29.008.149	58.465.587	216.742.808	307.572.483
LCI e Renda Fixa	5.906.477	6.958.596	18.564.577	21.084.606
Despesas²	(3.350.307)	(6.052.835)	(22.245.660)	(32.498.960)
Operacionais	(3.350.307)	(6.052.835)	(22.245.660)	(31.130.160)
Financeiras	0	0	0	(1.368.800)
Resultado	38.300.326	72.930.424	270.323.662	384.135.854
Rendimento distribuído	39.359.277	72.824.866	271.291.889	385.798.603
Distribuição média por cota	0,09	0,10	0,10	0,10

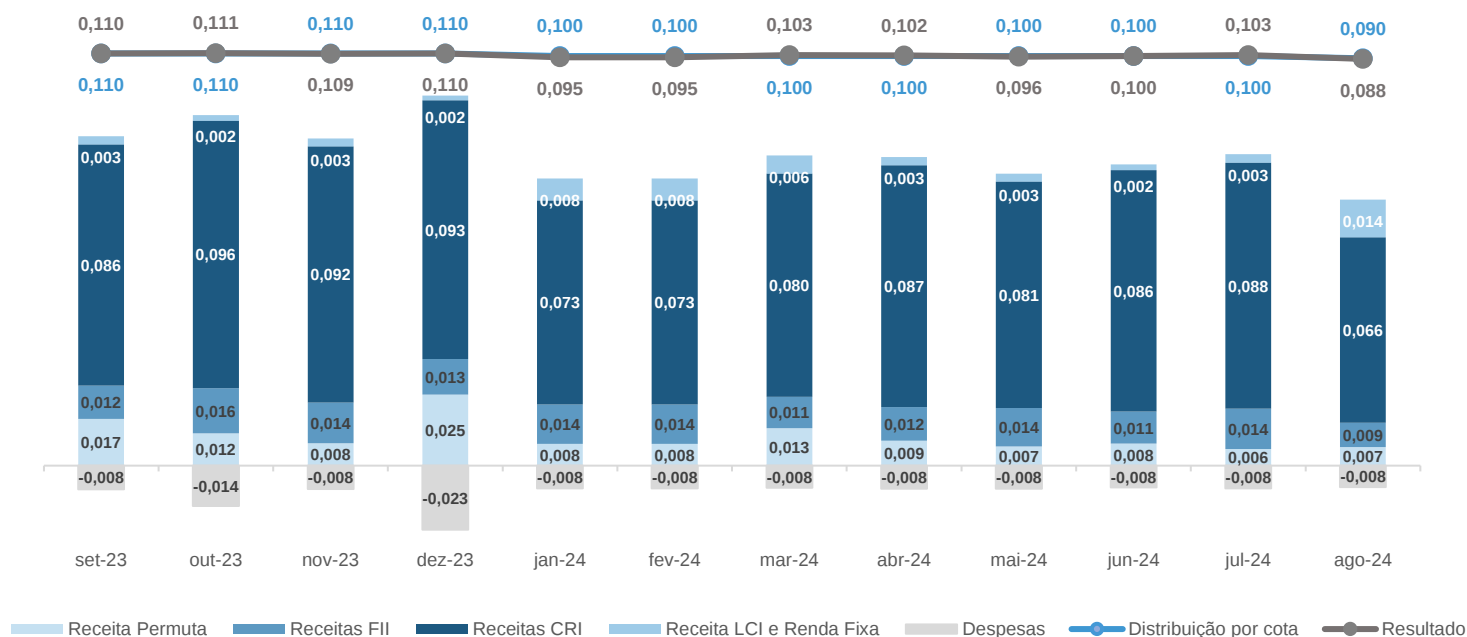
(1) Permuta: considera dividendos distribuídos, ganhos e perdas de capital; FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital; CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores, ganhos e perdas de capital; LCI e Renda Fixa: considera remuneração de LCI e demais títulos de Renda Fixa detidos pelo Fundo para gerenciamento de caixa.

(2) Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

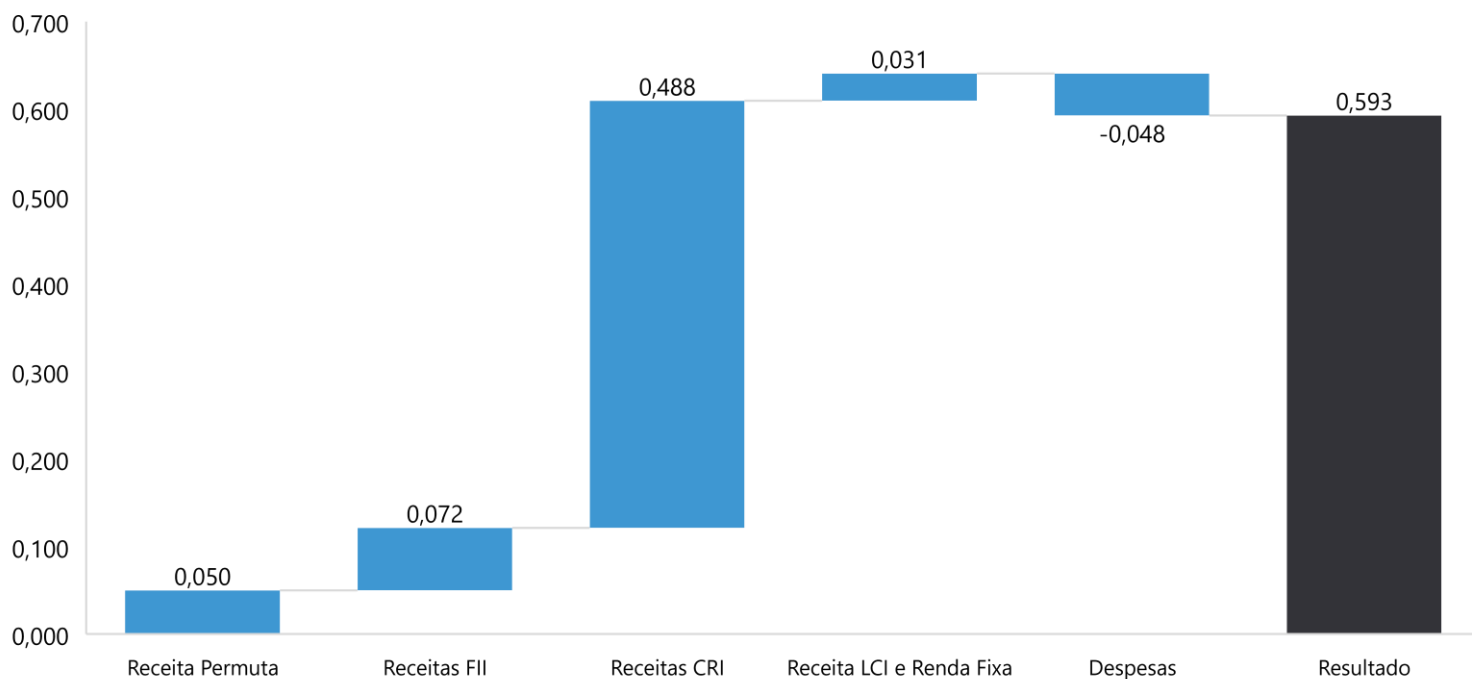
Maxi Renda FII – MXRF11

Agosto de 2024

Composição do Resultado Caixa por mês

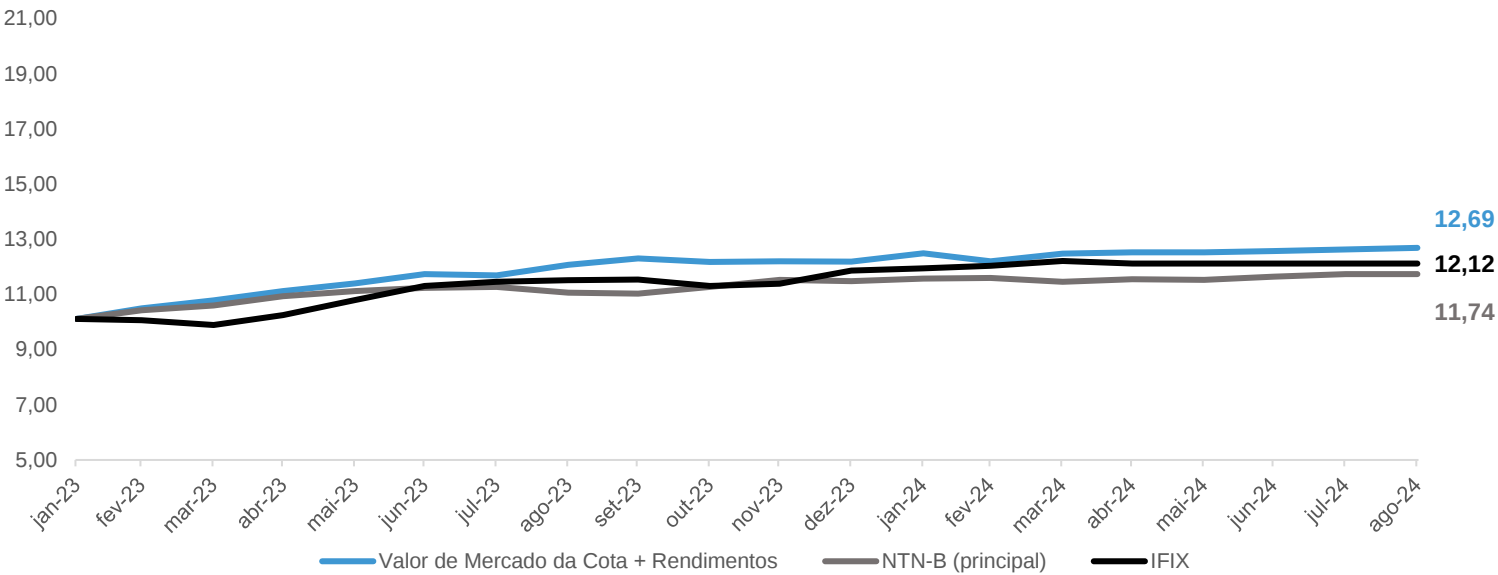


Resultado Financeiro acumulado dos últimos seis meses



O gráfico acima demonstra a quebra do resultado acumulado nos últimos seis meses por estratégia de alocação. É importante destacar que as permutas financeiras possuem fluxo de caixa específico, em que as receitas ocorrem com mais intensidade nas datas próximas ao Habite-se dos projetos, diferentemente do book de CRIs e de FIIs.

Rentabilidade



O gráfico acima compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor de fechamento da cota e os rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

Taxa Interna de Retorno (TIR)

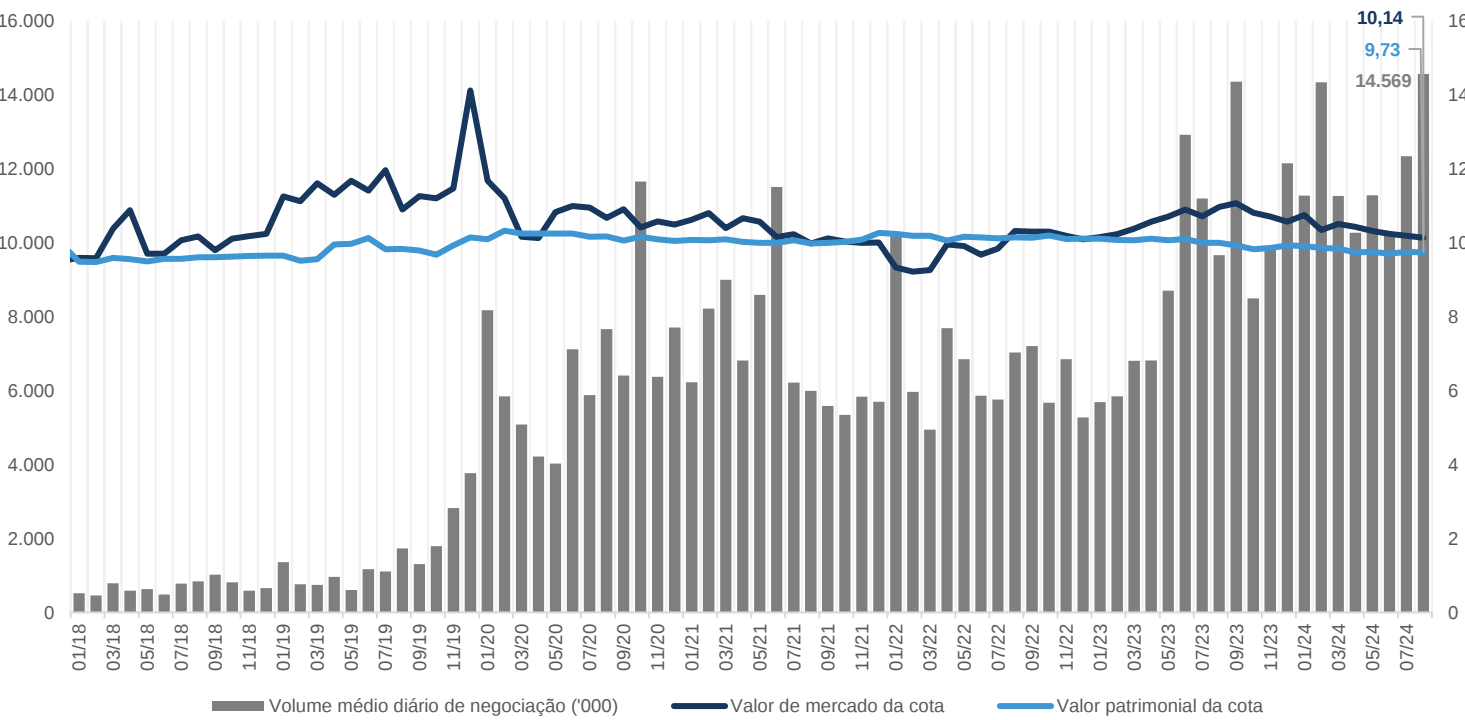
A taxa interna de retorno (TIR) bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação 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 vencimento em 2029. É realizada também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

Maxi Renda FII	ago/24	2024	12 meses
Valor Patrimonial da Cota	9,73	9,79	9,82
Valor Mercado da Cota	10,14	10,19	10,97
Ganho de capital bruto	-0,49%	-4,07%	-7,57%
TIR Bruta (% a.m.)	0,20%	0,43%	0,32%
Retorno Total Bruto	0,39%	3,41%	3,65%
NTN-B (principal)	0,85%	1,83%	4,12%
IFIX	0,86%	2,48%	5,63%
Diferença vs. NTN-B (principal)	-0,46%	1,58%	-0,48%
Diferença vs. IFIX	-0,46%	0,93%	-1,98%

Mercado Secundário

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.



Maxi Renda FII	ago/24	2S/2024	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	320.508.902	604.396.560	2.017.588.912	2.926.902.858
Número de Negócios	1.024.008	1.667.750	5.818.596	8.542.761
Giro (% do total de cotas)	7,29%	13,68%	44,74%	64,00%
Valor de Mercado	4.434.478.512			
Quantidade de cotas	437.325.297			

Composição do Portfolio

63,6%

9,8%

22,3%

4,3%

■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ Permutas Financeiras

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	% do Book
CDI+	2,66%	3,19%	19%
IPCA+ / INCC +	8,30%	10,46%	69%
IGP-M+	5,00%	5,42%	0%
Pré	10,00%	14,89%	0%
FII	N/A	N/A	13%
Total			100%
Spread de Crédito			
(Book de CRIs + Permutas)		181 bps	
LTV médio		52%	

Taxas Médias & Tabela de Sensibilidade

Segue abaixo uma tabela de sensibilidade com estimativa da taxa implícita de aquisição dos CRIs e Permutas a depender dos preços no mercado secundário¹.

Deságio cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
-4,2%	9,33	11,06%	4,94%
-2,8%	9,46	10,75%	4,35%
-1,4%	9,60	10,45%	3,77%
0,0%	9,73	10,15%	3,19%
1,4%	9,87	9,85%	2,60%
2,8%	10,00	9,55%	2,02%

¹Neste cálculo de sensibilidade, considera-se que ágios e deságios em relação à cota patrimonial estão uniformemente distribuídos por todo o portfólio do Fundo. Frisa-se que tais valores são estimativas baseadas nas taxas de marcação a mercado no fechamento do mês, não devendo de forma alguma serem entendidos como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

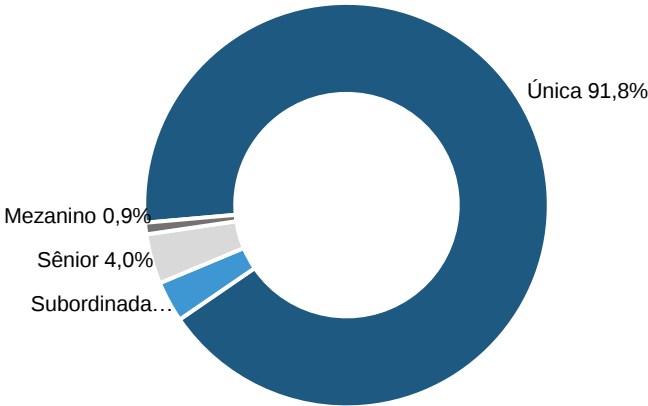
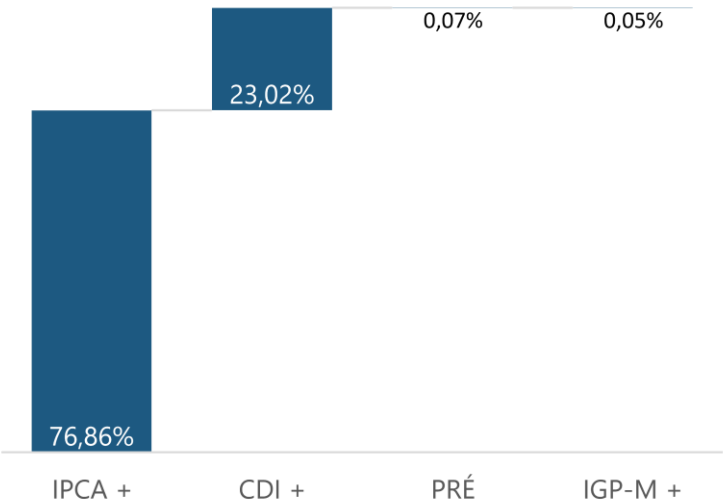
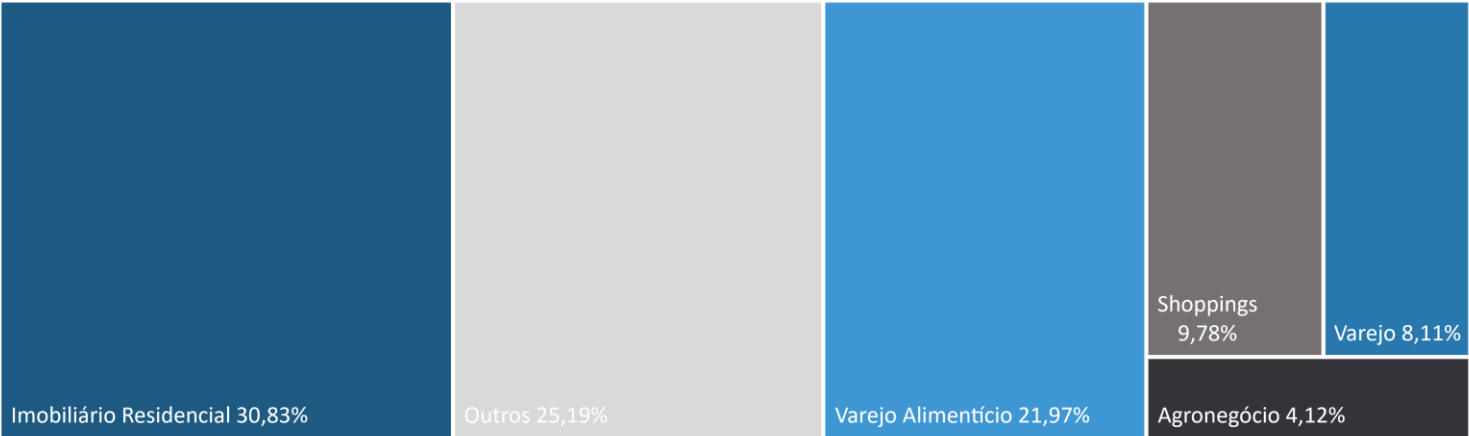
Dando continuidade a alocação de recursos da nova emissão, o Maxi Renda realizou, no mês de agosto, novas aquisições de CRIs no montante total de **R\$ 16 milhões**, em série adicional do CRI MRV Emcash (24C1990828), além de retomar posição de R\$ 28,2 milhões no CRI JFL (23I1696564). Ainda, no início de setembro, foram integralizados **R\$ 240 milhões** adicionais em CRIs, que serão detalhados no próximo relatório, com destaque para o CRI Birmann 32 (24I1345178), que é lastreado na compra de fração ideal do edifício ícone da avenida Faria Lima em São Paulo por um fundo imobiliário. O volume integralizado pelo Fundo foi de R\$ 210 milhões a uma taxa de IPCA + 8,9764% a.a., maiores detalhes no próximo relatório gerencial. Houve ainda a venda de R\$ 15 milhões do CRI Shopping Metrô Itaquera, com ganho de capital próximo a R\$ 300 mil.

As novas alocações do mês possuem taxas superiores às médias do *book* de CRIs, contribuindo assim para melhora do carregamento do Fundo. A gestão ressalta ainda que possui outras operações de volumes relevantes no *pipeline* e em estruturação.

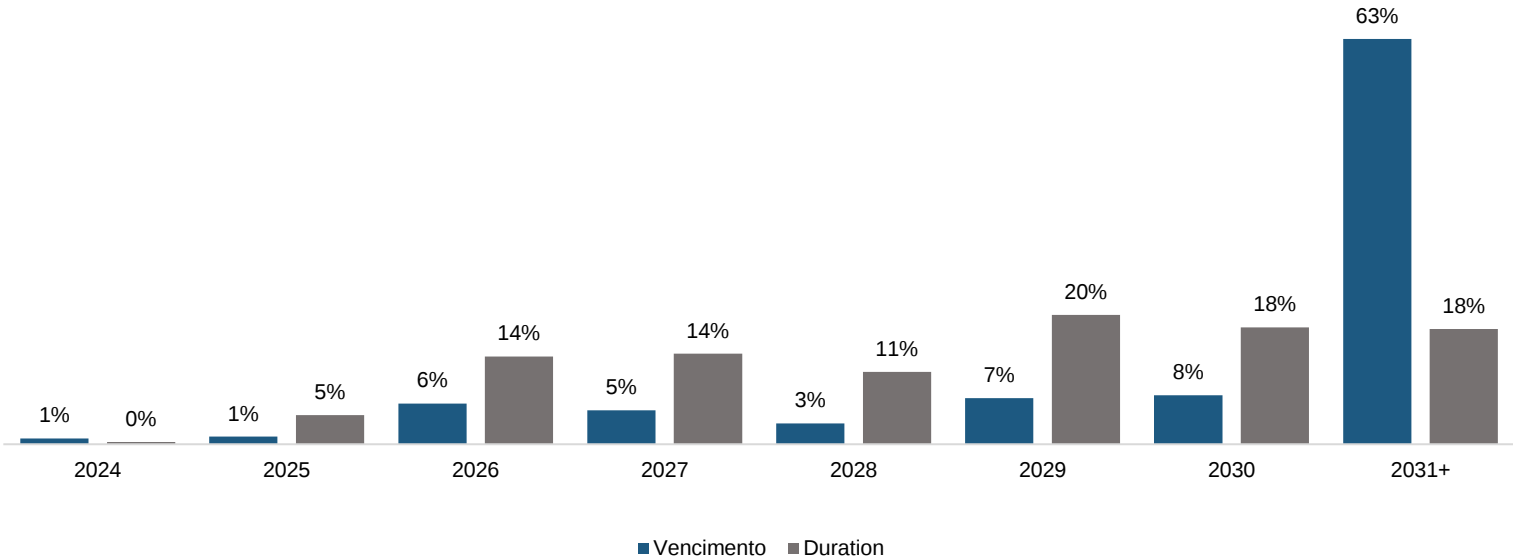
O time de gestão continua muito próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, realizando o monitoramento da saúde financeira das companhias, com o objetivo de entender possíveis impactos do aperto monetário, com a forte abertura dos juros, em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma que o Fundo está preparado para agir antecipadamente em casos de deterioração do crédito. Entre as páginas 14 e 22 deste relatório é apresentada uma segunda tabela de CRIs, com maior detalhamento da estrutura de garantias de cada operação e breves comentários da área de gestão.

CRI MRV Emcash (24C1990828) – R\$ 15,97 milhões | IPCA + 11,50% a.a: Nova tranche adicional de operação de cessão de carteira de recebíveis pró-soluto. O CRI contém ampla cobertura de recebíveis, além de pacote de garantias adicionais na forma de fundo de reserva de inadimplência e fundo de despesas.

Portfólio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)



Vencimento e Duration dos CRIs



Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código*	Securitizadora	Devedor	Emissão/Série	Qtd.	Volume (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data de Aquisição	Vencimento	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
24G1557250	Virgo	Arcelor Mittal	184/1	141.788	141,90	4,5	3,33%	jul/24	jun/2034	IPCA +	8,78%	Mensal
24C1526928	True Sec.	Shopping Itaquera	286/1	140.267	139,78	6,1	3,28%	abr/24	mar/39	IPCA +	9,11%	Mensal
23D1515316	Opea Sec.	CSN	136/1	106.482	108,40	7,1	2,55%	abr/24	abr/42	IPCA +	7,84%	Mensal
22C0983841	Virgo	Mitre Realty	4/482	103.573	101,83	1,8	2,39%	abr/22	mar/27	CDI +	2,30%	Mensal
24A2246360	Barigui Sec.	Assaí Guarujá	21/2	96.000	97,58	7,2	2,29%	jan/24	jan/42	IPCA +	7,75%	Mensal
23H1074707	Virgo	Buriti Empreendimentos	107/1	93.000	86,87	2,6	2,04%	ago/23	ago/30	IPCA +	9,00%	Mensal
24E2453531	Canal Sec.	FGR	100/1	85.000	85,52	5,2	2,01%	jun/24	jun/41	IPCA +	9,00%	Mensal
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	73.729	79,23	5,5	1,86%	mai/24	mar/35	IPCA +	5,90%	Mensal
24E3191022	True Sec.	Oba II	324/1	74.000	73,98	4,7	1,74%	jul/24	jul/35	IPCA +	7,65%	Mensal
22L1314899	True Sec.	Tecnisa	118/1	70.000	70,42	2,9	1,65%	dez/22	dez/28	CDI +	3,75%	Mensal
21K1073642	Planeta Sec.	Urban Hub - Anhanguera	4/218	65.000	67,31	3,5	1,58%	fev/23	dez/31	IPCA +	7,20%	Mensal
24C1990828	Opea Sec.	MRV Emcash	229/1	62.095	62,68	2,1	1,47%	mar/24	ago/29	IPCA +	11,50%	Mensal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	74.500	60,71	3,4	1,43%	jun/21	set/31	IPCA +	7,00%	Mensal
21H0975635	Planeta Sec.	FEMSA Coca-Cola	4/159	56.000	57,87	5,1	1,36%	jul/23	nov/33	IPCA +	5,50%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.998	56,25	5,4	1,32%	nov/21	jun/36	IPCA +	6,00%	Mensal
23F2427206	Opea Sec.	GPA II	168/2	54.237	53,51	9,3	1,26%	jul/24	jun/43	IPCA +	7,25%	Mensal
23H1539646	Barigui Sec.	Assaí Bangu	21/1	55.063	52,64	7,0	1,24%	jul/24	ago/41	IPCA +	7,75%	Mensal
23G2239867	Opea Sec.	Outlet Premium Imigrantes	162/1	51.925	51,48	5,9	1,21%	jul/24	jul/38	IPCA +	9,00%	Mensal
24B1276266	Bari Sec.	TRX Obramax Piracicaba	27/	49.042	50,05	6,2	1,18%	abr/24	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
21H0697914	Virgo	RCP	4/323	42.000	48,87	5,4	1,15%	jun/24	ago/36	IPCA +	6,80%	Mensal
24C1998433	Opea Sec.	HBR Pedroso Alvarenga	265/1	47.207	46,19	3,3	1,09%	mar/24	mar/31	CDI +	2,00%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	45,98	3,1	1,08%	out/20	dez/30	IPCA +	6,95%	Mensal
20L0653519	Planeta Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	46.650	43,91	6,7	1,03%	nov/23	dez/35	IPCA +	5,23%	Mensal
22F0783773	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior	3/2	44.529	42,50	7,5	1,00%	ago/24	jun/34	IPCA +	6,65%	Mensal
23F1241290	True Sec.	MRV Pro Solutio	178/2	60.000	40,64	1,5	0,95%	jul/23	jun/29	IPCA +	9,88%	Mensal
22L1173045	Ecoagro	FS Bio	1/1	40.000	40,28	2,5	0,95%	ago/23	jun/29	CDI +	2,50%	Mensal
24C1690314	Virgo	Porto 2 Life Sênior	148/1	40.000	39,42	3,3	0,93%	mar/24	mar/31	IPCA +	9,75%	Mensal
23K2260145	Habitasec Sec.	Econ II	38/1	40.616	39,36	1,9	0,92%	dez/23	nov/26	CDI +	2,00%	Mensal
24B1276268	Bari Sec.	TRX Leroy Merlin Salvador	27/	37.611	38,40	6,2	0,90%	abr/24	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
23D1175169	Barigui Sec.	Mateus III	18/1	38.190	38,16	7,5	0,90%	fev/24	mai/43	IPCA +	7,75%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	37,92	4,0	0,89%	out/19	set/34	CDI +	1,30%	Mensal
24D0480929	Bari Sec.	Mateus Antares	33/1	39.491	37,88	7,6	0,89%	abr/24	mai/43	IPCA +	7,25%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII – GSF11	1/236	41.606.078	37,82	4,5	0,89%	dez/21	jul/32	IPCA +	5,00%	Mensal
22F1357736	Opea Sec.	Assaí/GIC II	24/2	40.720	37,10	4,5	0,87%	nov/22	abr/34	IPCA +	6,75%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	35,71	3,9	0,84%	mai/22	jun/36	IPCA +	9,00%	Mensal
24B0013802	Bari Sec.	BRF I	26/1	32.198	35,11	1,7	0,82%	ago/24	fev/26	IPCA +	12,00%	Bullet
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	45.471	32,80	4,0	0,77%	dez/19	dez/34	CDI +	1,75%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	32,78	2,4	0,77%	jan/20	jan/30	CDI +	1,50%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,11	1,0	0,75%	mar/20	jun/25	CDI +	3,00%	Mensal
21L0823062	Virgo	Arena MRV	4/402	34.283	28,77	1,2	0,68%	dez/21	dez/26	CDI +	4,75%	Mensal
23I1696564	Opea Sec.	JFL Living	174/1	27.099	28,26	5,3	0,66%	ago/24	set/35	IPCA +	7,50%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	25,39	2,4	0,60%	dez/19	dez/29	CDI +	1,25%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	35.000	25,19	1,4	0,59%	abr/21	abr/27	IPCA +	7,50%	Mensal
24B1276213	Bari Sec.	TRX Obramax Suzano	27/	26.097	24,29	6,2	0,57%	abr/24	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	24,08	2,4	0,57%	dez/19	dez/29	CDI +	1,25%	Mensal
20K0571487	Virgo	BLMG11 Casas Bahia	4/133	22.595	23,19	3,7	0,54%	fev/22	nov/30	IPCA +	5,34%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	22.894	20,92	4,6	0,49%	mar/20	set/36	CDI +	1,40%	Mensal
23F1763644	True Sec.	Direcional Lago da Pedra	160/1	26.000	17,87	1,0	0,42%	mar/24	jun/26	IPCA +	7,00%	Mensal
23L2159971	True Sec.	Direcional Pro Solutio III - Sênior	272/1	17.088	17,32	1,8	0,41%	dez/23	jun/30	CDI +	3,45%	Mensal
22J0346032	Opea Sec.	Arquiplan I	68/1	17.164	16,72	2,0	0,39%	out/22	out/26	CDI +	5,00%	Mensal
22B0309134	Virgo	Bild	4/423	19.973	14,33	1,3	0,34%	fev/22	fev/27	CDI +	3,15%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	12,30	5,1	0,29%	mai/21	set/35	IPCA +	5,50%	Mensal
22D0371507	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior III	1/2	11.150	11,00	11,4	0,26%	set/23	abr/47	IPCA +	6,65%	Mensal
21K0633996	Virgo	Pesa/AIZ II	4/415	20.000	10,75	1,2	0,25%	dez/21	out/26	IPCA +	7,50%	Mensal
20L0653261	Opea Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	8,87	0,3	0,21%	set/21	dez/24	IPCA +	5,96%	Mensal
21F0906525	Virgo	Emiliano	4/291	9.216	8,59	4,2	0,20%	out/21	jun/33	IPCA +	6,47%	Mensal
22J0346038	Opea Sec.	Arquiplan III	68/3	8.580	8,36	2,0	0,20%	mar/24	out/26	CDI +	5,00%	Mensal
22B0939878	True Sec.	Império Móveis IV	1/491	8.079	7,77	4,5	0,18%	mar/24	fev/34	IPCA +	6,00%	Mensal
22B0939875	True Sec.	Império Móveis III	1/490	8.079	7,70	4,5	0,18%	fev/24	fev/34	IPCA +	6,00%	Mensal

* Os CRIs 14B0058368, 14K0050601, 15H0698161 e 11L0005713 estão vencidos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código*	Securitizadora	Devedor	Emissão/Série	Qtd.	Volume (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data de Aquisição	Vencimento	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
22I1555753	Virgo	Vitacon - Sênior III	27/1	11.000	7,42	2,0	0,17%	out/22	set/26	CDI +	5,00%	Mensal
19F0923004	Opea Sec.	São Carlos	1/216	10.000	7,01	5,0	0,16%	out/19	jun/34	CDI +	1,09%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	6,35	0,4	0,15%	abr/21	out/24	IPCA +	12,00%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	78.794	6,10	0,6	0,14%	dez/19	dez/24	CDI +	1,50%	Mensal
23C2829802	True Sec.	GPA Itaú Safra I	146/1	6.655	6,09	4,8	0,14%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
22B0084502	Virgo	Vitacon - Sênior II	4/427	7.856	5,99	1,5	0,14%	jun/22	fev/26	CDI +	4,50%	Mensal
22B0939864	True Sec.	Império Móveis II	1/489	6.050	5,75	4,5	0,14%	fev/24	fev/34	IPCA +	6,00%	Mensal
23C2830001	True Sec.	GPA Itaú Safra III	146/3	5.737	5,29	4,8	0,12%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
24F2269311	Virgo	Mitre Michigan 1	174/2	5.000	5,02	3,2	0,12%	jun/24	set/28	IPCA +	10,00%	Mensal
24F2269312	Virgo	Mitre Michigan 2	174/1	5.000	5,02	3,2	0,12%	jun/24	set/28	IPCA +	10,00%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	10.233	4,41	2,0	0,10%	dez/19	dez/28	CDI +	1,35%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	4,10	5,4	0,10%	ago/21	out/40	IPCA +	8,50%	Mensal
23C2830002	True Sec.	GPA Itaú Safra IV	146/4	4.154	3,83	4,8	0,09%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
23C2829803	True Sec.	GPA Itaú Safra II	146/2	4.074	3,76	4,8	0,09%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	2,79	0,4	0,07%	dez/20	out/24	IPCA +	12,04%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	3.669	2,51	4,8	0,06%	jul/22	ago/35	IPCA +	5,00%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	4.302	2,01	2,2	0,05%	set/20	fev/29	CDI +	1,70%	Mensal
18D069877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	1,94	2,0	0,05%	mar/20	abr/28	CDI +	2,00%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	1,77	0,6	0,04%	dez/20	jun/27	Pré	10,00%	Mensal
21B0544455	Virgo	Tecnisa	4/175	2.289	1,67	0,5	0,04%	ago/22	fev/26	IPCA +	5,94%	Mensal
19A0698738	Opea Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,25	2,0	0,03%	nov/21	jun/28	IGP-M +	5,96%	Mensal
23L2159982	True Sec.	Direcional Pro Solutio III - Subordinada	272/2	173	0,18	1,7	0,00%	dez/23	jun/30	CDI +	8,45%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,00	-	0,00%	dez/19	-	CDI +	3,00%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	0,00	2,1	0,00%	ago/21	set/28	IGP-M +	7,15%	Mensal
11F0042226	Planeta Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,00	4,5	0,00%	out/20	jun/30	IGP-M +	11,50%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	0,00	-	0,00%	jan/19	-	CDI +	5,00%	Mensal
					2.712,88	4,46						

* Os CRIs 14B0058368, 14K0050601, 15H0698161 e 11L0005713 estão vencidos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Abaixo, evidenciam-se os status dos CRIs com histórico de eventos que já influenciaram os fluxos de pagamentos dos papéis previstos nas aquisições dos títulos, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há algum tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerarão fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência.

CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos – SP. Seguem ocorrendo tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio, de forma a beneficiar negociações de venda do imóvel, principal objetivo dos investidores do CRI.

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. A RJ segue tramitando normalmente, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Fundo. Por fim, o time de gestão segue com conversas para vender o crédito e sair do risco.

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 da realização de novas operações com outros credores que vem sendo honradas. O Grupo NEX foi notificado 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 não haverá nenhum impacto nos rendimentos do Fundo, dado que a empresa se encontra inadimplente há mais de 2 anos. Ao contrário, espera-se a recuperação dos recursos para os cotistas conforme o avanço da execução das garantias.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
24G1557250	Arcelor Mittal	141,90	Steel Industry	- AF de Imóveis; - AF de Quotas; - Fundo de Despesas e Reserva.	O Grupo Arcelor Mittal é líder na produção de aço no Brasil e gigante global em mineração, empregando mais de 190 mil pessoas mundialmente e atendendo clientes em 160 países.
24C1526928	Shopping Itaquera	139,78	Consumer	- Aval - 60% da Cessão Fiduciária dos Recebíveis da 1a Fase do SMI - 60% da AF do SMI	Inaugurado em 2007, o Shopping Metrô Itaquera, administrado pela Ancar Ivanhoe, é uma das principais referências comerciais na Zona Leste de São Paulo. O CRI foi estruturado para antecipar o pagamento da concessão do metrô e estender o prazo do contrato até 2083. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) Aval dos sócios do empreendimento; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e (iii) AF do direito de Uso da Concessão.
23D1515316	CSN	108,40	Steel Industry	- AF de imóvel - Fiança CSN	Operação consiste em um contrato de locação atípico firmado com a CSN, empresa líder em seu segmento, listada no Novo Mercado da B3 e rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings. O imóvel referente ao contrato de locação está localizado em Taubaté/SP, antiga fábrica da Ford. Além da excelente qualidade creditícia do devedor o CRI contém AF do imóvel, cujo LTV inicial é de 46%
22C0983841	Mitre Realty	101,83	Residential Real Estate	- Fundo de Reserva; - Fundo de Despesas; - Alienação Fiduciária de Quotas.	A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 260 milhões em vendas líquidas no ano de 2022.
24A2246360	Assaí Guarujá	97,58	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	A operação é lastreada em um contrato de BTS firmado com o Assaí. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado em São Paulo. O CRI contém robusta estrutura de garantias, com AF de imóvel e fiança. O ativo tem prazo de 18 anos e remuneração de IPCA+ 7,75% a.a.
23H1074707	Buriti Empreendimentos	86,87	Residential Real Estate	- AF de quotas das SPEs; - CF de recebíveis; - Fiança; - Fundos.	O CRI é lastreado em carteira de recebíveis pulverizada de empreendimentos localizados no Nordeste do país. O Grupo Buriti é um dos maiores loteadores do Brasil e a carteira possui cobertura de mais de 600% frente ao saldo do CRI, além de AF de cotas das SPEs e fiança da Buriti. O CRI conta ainda com três covenants: (i) LTV máximo de 70%, (ii) Razão de garantia mínima de 130% e (iii) ICSD mínimo de 130%
24E2453531	FGR	85,52	Residential Real Estate	- Cessão de créditos e estoque/vendas futuras do projeto Jardins Genebra; - Aval dos sócios PF; - Fundo de Reserva (2 PMTs); - Fundo de Despesas. - Alienação fiduciária de ações da SPE;	Fundada há 38 anos, a FGR dedica-se ao desenvolvimento, comercialização e construção de condomínio horizontais fechados de alto padrão, entregues com casas ou lotes residenciais. Operação conta com garantia a cessão fiduciária da carteira de um loteamento fechado de alto padrão em Brasília-DF. O projeto possui 443 lotes a partir de 648m² com projeto urbanístico assinado por Fernando Teixeira, arquiteto responsável pelo desenho da cidade de Palmas e paisagismo projetado pelo escritório Burle Marx.
20B0817201	Prevent Senior	79,23	Healthcare	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente, a robusta estrutura da operação traz o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
24E3191022	Oba II	73,98	Food Retail	- AF de Imóvel; - Cessão fiduciária de direitos creditórios; - Fundo de Despesas e Reserva.	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 apresentou aumento de receita líquida no último ano, para mais de R\$ 2 bilhões e ótimos indicadores, como margem bruta de 40%. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
22L1314899	Tecnisa	70,42	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou - Alienação Fiduciária de cotas; e/ou - Alienação Fiduciária de imóveis.	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. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
21K1073642	Urban Hub - Anhanguera	67,31	Food Retail	- AF de imóvel; - CF de recebíveis; - Endosso de seguro patrimonial (GPA e devedora); - Fundo de despesas; - Fundo de juros; - Fundo de reserva.	Ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., cujo lastro reside sobre um contrato de locação comercial firmado com a Companhia Brasileira de Distribuição (GPA). O CRI possui remuneração de IPCA+ 7,20% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, (iii) seguro endosso patrimonial GPA, (iv) fundos de juros, de reserva e de obras.
24C1990828	MRV Emcash	62,68	Residential Real Estate	- Fundo de Reserva de Inadimplência; - Fundo de Despesas.	Cessão de carteira de recebíveis pró-soluto. A operação contém ampla cobertura de recebíveis, fundo de reserva de inadimplência e fundo de despesas.
21F0568504	Pesa/AIZ	60,71	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionistas, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.
21H0975635	FEMSA Coca-Cola	57,87	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Seguro patrimonial.	O CRI é lastreado em contrato de locação atípico na modalidade built-to-suit (BTS) com a Coca-Cola FEMSA de um empreendimento logístico localizado em Santo André, no ABC Paulista. O devedor possui grande qualidade creditícia e a operação contempla garantias bem amarradas, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
21F0211653	Rio Ave	56,25	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	O Grupo Rio Ave atua no Nordeste do Brasil em quatro áreas de negócio: (i) Construção Civil, (ii) Locação de imóveis e desenvolvimento de BTS, (iii) Hotelaria e (iv) soluções ambientais. O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias.
23F2427206	GPA II	53,51	Food Retail	- AF de imóveis no valor de R\$ 153MM, perfazendo um LTV inicial de 73%; - Cessão fiduciária; - endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita).	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(bra)' pela Fitch Ratings. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
23H1539646	Assaí Bangu	52,64	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	A operação é lastreada em um contrato de BTS firmado com o Assaí. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado no Rio de Janeiro. O CRI contém robusta estrutura de garantias, com AF de imóvel e fiança. O ativo tem prazo de 18 anos e remuneração de IPCA+ 7,75% a.a.
23G2239867	Outlet Premium Imigrantes	51,48	Malls	- AF de cotas da SPE (LTV de 49%); - CF de 50% do NOI do empreendimento; - Fundo de reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial de 50% do empreendimento (após término de obras); - Aval da OPI Mall, César Federman e demais acionistas (até o término de obras).	O ativo é lastreado em Nota Comercial emitida pela OPI Malls. Os recursos do CRI serão utilizados para construção do empreendimento, localizado na Rodovia Imigrantes, ponto estratégico próximo ao ABC paulista. O CRI contempla ampla estrutura de garantias e taxa de remuneração atrativa
24B1276266	TRX Obramax Piracicaba	50,05	Retail	- AF dos imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança	A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin (Obramax), cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com coobrigação de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.
21H0697914	RCP	48,87	Properties	- Cessão Fiduciária de recebíveis; - Alienação Fiduciária do imóvel; - Aval dos sócios da RCP na PF.	O CRI é lastreado em contratos de locação pulverizados de um galpão localizado em Rio Claro, no interior de São Paulo. A estrutura do ativo contempla alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios da RCP na pessoa física. Adicionalmente, há um covenant de ICSD de 150%, ou seja, o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação devem ser 1,50x maiores do que o valor da PMT do CRI (juros + amortização).

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
24C1998433	HBR Pedroso Alvarenga	46,19	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de Imóvel; - Alienação Fiduciária de Quotas; - Fundo de Despesas e Reserva.	Operação de CRI cujo devedor é a HBR Realty, empresa listada na B3, que conta com alienação fiduciária de imóvel na rua Pedroso Alvarenga, em área nobre da cidade de São Paulo, com valor de mercado de R\$117MM, Alienação Fiduciária de Quotas da SPE desenvolvedora do projeto e Fundo de Reserva.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	45,98	Law Firm	- AF de Imóveis; - Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro); - Fundo de Reserva; - Coobrigação da cedente.	A Siqueira Castro Advogados é um dos maiores escritórios de advocacia atualmente, com presença em todas as regiões do país e atuação internacional. A robusta estrutura de garantias com AF de dois imóveis sede da empresa (LTV: ~69%) e coobrigação da cedente aliada a boa estrutura financeira da Siqueira Castro Advogados, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação.
20L0653519	Dasa Diagnósticos	43,91	Healthcare	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva.	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating "AAAsf(bra)" pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial.
22F0783773	Grupo Mateus - Júnior	42,50	Food Retail	(i) AF de imóveis; (ii) Fiança.	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings
23F1241290	MRV Pro Solutio	40,64	Residential Real Estate	(i) Fundo de reserva inicial equivalente a 150% da inadimplência esperada da carteira; (ii) Obrigação de recomposição do fundo de reserva pela devedora de até 50% do volume de emissão do CRI.	Operação lastreada em recebíveis pro soluto da MRV Engenharia. A operação contém ampla cobertura de recebíveis, fundo de reserva de 150% a inadimplência esperada da carteira e obrigação de recomposição de fundo de reserva por parte da MRV.
22L1173045	FS Bio	40,28	Agribusiness	- Aval da FS Ltda e FS S.A - Contrato de Offtaker para a venda de biomassa (bambu e eucalipto) entre as empresas do grupo	Localizada no estado do Mato Grosso, a FS Bioenergia é o grupo pioneiro no país na produção de etanol a partir do milho e quarta maior produtora de etanol do Brasil, com uma capacidade anual de 1,4 bilhões de litros distribuída em duas plantas, apresentando um dos menores custos de produção do país. Além do etanol, a empresa comercializa produtos de nutrição animal derivados do milho e energia elétrica a partir de biomassa.
24C1690314	Porto 2 Life Sênior	39,42	Residential Real Estate	- Fiança GAV Holding; - Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; - Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto Porto 2 Life; - Fundos de Obra, Reserva e Despesas.	Operação lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, da GAV Resorts - Uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R\$ 3bi de VGV lançado.
23K2260145	Econ II	39,36	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção no segmento econômico da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 1 bilhão e margens acima de 30%. A companhia possui ainda robusto landbank superior a R\$ 5 bilhões.
24B1276268	TRX Leroy Merlin Salvador	38,40	Retail	- AF dos imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança	A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin, cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com coobrigação de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.
23D1175169	Mateus III	38,16	Food Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	37,92	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2022 com melhora significativa frente a 2021, com receita líquida de R\$ 124 milhões e mais de R\$ 66 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
24D0480929	Mateus Antares	37,88	Retail	- Alienação Fiduciária; - Seguro Patrimonial; - Fiança; - Fundo de Reserva.	O CRI é resultado de securitização de contrato de locação de imóvel BTS para o Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A operação conta com robusto pacote de garantias, incluindo (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, localizado em Maceió – AL; (ii) Seguro Patrimonial; (iii) Fiança e (iv) Fundo de Reserva.
20G0800227	General Shopping FII – GSF11	37,82	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação; - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
22F1357736	Assai/GIC II	37,10	Retail	- AF de cotas do FII Barzel	O CRI conta com lastro de uma Cédulas de Crédito Imobiliário CCIs representativas de Contratos de Locação Atípicos sendo o locatário a Sendas Distribuidora S.A. (Assai) e o locador o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário (FII Barzel). Conta com garantias de AF de cotas do FII Barzel, detentor de até 17 imóveis que serão locados pelo Assai Atacadista, que possui rating AAA(bra) pela Fitch.
21G0154352	Cemara	35,71	Residential Real Estate	- Aval da Cemara; - Fiança dos acionistas na PF; - AF das cotas da SPE; - CF dos recebíveis.	Papel lastreado em recebíveis do loteamento Residencial Sol Nascente, localizado em Bragança Paulista, interior de São Paulo. O empreendimento já se encontra em fases avançadas de infraestrutura. O CRI conta ainda com acompanhamento próximo do cronograma físico-financeiro da obra e possui mecanismo de cash sweep, com os recursos oriundos de novas vendas utilizados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor. Adicionalmente, a companhia e seus principais acionistas prestam aval à operação, trazendo ainda mais robustez para o CRI.
24B0013802	BRF I	35,11	Food Retail	- AF de imóvel; - AF de quotas; - Fundo de despesas.	Operação fruto de securitização de contrato de compra e venda (CCV) do imóvel BRF Salvador.
19L0838765	GPA	32,80	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	32,78	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas segurança para o CRI.
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,11	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.
21L0823062	Arena MRV	28,77	Properties	- Cash collateral de R\$ 20 milhões; - Fundo de juros de R\$ 40 milhões; - CF de recebíveis oriundos da comercialização de cadeiras cativas, camarotes, vagas de estacionamento e bilheteria dos jogos de futebol.	Ativo é lastreado em recebíveis da Arena MRV, complexo multiuso localizado em Belo Horizonte/MG, que será a nova sede do Clube Atlético Mineiro. O empreendimento se encontra atualmente em fase final de desenvolvimento, com inauguração prevista para o início de 2023. A Arena multiuso será utilizada para jogos de futebol, shows e outros eventos, assim como o Allianz Parque, localizado em São Paulo. O CRI possui remuneração de CDI+ 4,75%, duration de 2,8 anos e robusta estrutura de garantias.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
23I1696564	JFL Living	28,26	Residential Real Estate	- AF de unidades com valor estimado de R\$ 142MM (LTV inicial de 72%); - CF do NOI da unidades; - Aval da JFL Holding S.A. e de Jorge Felipe Lemann; - Fundo de reserva.	O CRI possui a cessão do NOI de 2 empreendimentos realizados de titularidade da JFL Living. Os empreendimentos têm avaliação de R\$ 142 milhões, perfazendo um LTV inicial pro CRI de 72%. Adicionalmente, o CRI conta ainda com robusta estrutura de garantias que trazem conforto ao time de gestão.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	25,39	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
21D0429192	Unitah	25,19	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.
24B1276213	TRX Obramax Suzano	24,29	Retail	- AF dos imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança	A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin (Obramax), cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com coobrigação de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	24,08	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20K0571487	BLMG11 Casas Bahia	23,19	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel.	Via Varejo é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. Além de administrar o e-commerce Extra.com.br, a marca opera três grandes redes: Casas Bahia, PontoFrio e Bartira. Presente em mais de 20 estados, a rede Casas Bahia possui mais de 700 lojas e foi avaliada em R\$ 800 milhões. A rede Ponto possui mais de 250 lojas e está presente nas regiões Sudeste, Sul e Centro Oeste. A empresa possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	20,92	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2022 com melhora significativa frente a 2021, com receita líquida de R\$ 124 milhões e mais de R\$ 66 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
23F1763644	Direcional Lago da Pedra	17,87	Residential Real Estate	- Fiança	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
23L2159971	Direcional Pro Solutio III - Sênior	17,32	Residential Real Estate	- Cash sweep do fluxo excedente mensal; - Fundo de reserva (R\$ 3MM) e despesa; - Servicer para espelhamento de recebíveis; - Coobrigação da Direcional Engenharia (limitada a R\$ 21MM); - Cobrança dos créditos pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
22J0346032	Arquiplan I	16,72	Residential Real Estate	- AF do terreno; - CF dos recebíveis do empreendimento (atuais e futuros); - AF de cotas da SPE; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Seguro de obras; - Fiança e aval da Arquiplan e dos sócios na PF.	Ativo é lastreado em desenvolvimento imobiliário da Arquiplan na capital paulista. A emissão conta, aliada a boa qualidade de crédito do devedor e da performance do projeto, com boas garantias, na visão do time de gestão.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
22B0309134	Bild	14,33	Residential Real Estate	- Alienação fiduciária de quotas; - Cessão Fiduciária de recebíveis no montante de 120% da próxima PMT; - Fiança Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Vita.	A Bild Desenvolvimento Imobiliário é uma incorporadora sede em Ribeirão Preto e foco na região sudeste, incluindo São Paulo e Triângulo Mineiro. A empresa atua nos segmentos de médio e alto padrão e também nas faixas 2 e 3 do antigo MCMV (Minha Casa Minha Vida). A companhia lançou quase R\$ 4 bilhões em projetos nos últimos e vendeu mais de R\$ 2,5 bilhões. Além disso a Bild possui níveis saudáveis de endividamento e margens.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	12,30	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos alugueis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de alugueis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
22D0371507	Grupo Mateus - Júnior III	11,00	Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings
21K0633996	Pesa/AIZ II	10,75	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Aval dos acionistas da AIZ na PF.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionistas e cessão fiduciária dos recebíveis.
20L0653261	Fibra Experts	8,87	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI); - Covenant financeiro: (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido <= 0,70x (ex-SFH).	A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos em cidades capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra). Em 2020 a companhia teve bom desempenho, com destaque para o aumento do seu landbank para quase R\$ 3 bilhões e para o início das obras do projeto Passeio Paulista, com VGV estimado de R\$ 1 bilhão.
21F0906525	Emiliano	8,59	Hotels	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Fiança.	Ativo é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmado entre a empresa J. Filgueira e a Emiliano. O imóvel fica localizado nos Jardins, região nobre de São Paulo. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,47% a.a. e robusta estrutura de garantias, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
22J0346038	Arquiplan III	8,36	Residential Real Estate	- AF do terreno; - CF dos recebíveis do empreendimento (atuais e futuros); - AF de cotas da SPE; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Seguro de obras; - Fiança e aval da Arquiplan e dos sócios na PF.	Ativo é lastreado em desenvolvimento imobiliário da Arquiplan na capital paulista. A emissão conta, aliada a boa qualidade de crédito do devedor e da performance do projeto, com boas garantias, na visão do time de gestão.
22B0939878	Império Móveis IV	7,77	Retail	- Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs.	O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região Nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%.
22B0939875	Império Móveis III	7,70	Retail	- Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs.	O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região Nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%.
22I1555753	Vitacon - Sênior III	7,42	Residential Real Estate	- AF de cotas, - CF de recebíveis, - AF de imóvel, - Fiança; e - Fundo de 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. Aliada a boa performance do projeto a operação conta ainda com subordinação e razão mínima de garantia de 125% para a série sênior.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19F0923004	São Carlos	7,01	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo.	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.
20J0667658	HF Engenharia	6,35	Residential Real Estate	-Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; - Fiança do fundador da HF Engenharia; - Fundo de Reserva; - Fundo de despesas com IPTU; - Fundo de despesas.	Criada em 1997, a HF Engenharia é uma das maiores construtoras do centro-oeste, com foco de atuação no estado de Goiás. O empreendimento lastro da operação fica localizado em Rio Verde, região que tem apresentado elevado crescimento sustentado pelo agronegócio, setor que passou relativamente incólume à atual crise. O CRI possui mecanismo de cash sweep, amortizando antecipadamente o papel com 90% dos recursos que sobejam a PMT.
19L0906036	Helbor - Estoque III	6,10	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
23C2829802	GPA Itaú Safra I	6,09	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
22B0084502	Vitacon - Sênior II	5,99	Residential Real Estate	(i) AF dos imóveis (ii) AF das quotas das SPE's (iii) CF dos recebíveis dos empreendimentos (iv) Fiança da Vitacon e do Alexandre Frankel	Securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., para financiamento de obra dos projetos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes, ambos localizados em bairros nobres de São Paulo. Os projetos se encontram em fase de obras e com estágio avançado de vendas. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a. e robusta estrutura de garantias. Operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior)
22B0939864	Império Móveis II	5,75	Retail	- Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs.	O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região Nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%.
23C2830001	GPA Itaú Safra III	5,29	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
24F2269311	Mitre Michigan 1	5,02	Residential Real Estate	- Aval da Mitre; - AF de Quotas; - AF de Imóvel; - Cessão fiduciária dos direitos creditórios.	A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 260 milhões em vendas líquidas no ano de 2022.
24F2269312	Mitre Michigan 2	5,02	Residential Real Estate	- Aval da Mitre; - AF de Quotas; - AF de Imóvel; - Cessão fiduciária dos direitos creditórios.	A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 260 milhões em vendas líquidas no ano de 2022.
18L1179520	LOG	4,41	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV. Ao final de 2022 possuía posição de caixa no valor de aproximadamente R\$ 730 milhões e cerca de R\$ 181 milhões de dívidas vencendo em 2023. A LOG encerrou o ano de 2022 com inadimplência líquida acumulada de 0,6% e maior pulverização de seus locatários.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20J0837207	Creditas - Mezanino II	4,10	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
23C2830002	GPA Itaú Safra IV	3,83	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
23C2829803	GPA Itaú Safra II	3,76	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
12E0031990	Aloes	2,79	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.
20H0695880	GPA	2,51	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. 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(bra)' pela Fitch Ratings. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
19B0177968	RNI	2,01	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 740 milhões em 2022 (+15% YoY) e teve um aumento de lançamentos, para quase R\$ 780 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 30%.
18D0698877	RNI	1,94	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\$ 740 milhões em 2022 (+15% YoY) e teve um aumento de lançamentos, para quase R\$ 780 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 30%.
20L0632150	Direcional Engenharia	1,77	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
21B0544455	Tecnisa	1,67	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor do CRI, composta entre: (i) terrenos no estado de São Paulo, avaliados com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV).	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. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.
19A0698738	Cogna Educação	1,25	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de 'AA+(bra)' pela Fitch Ratings, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.

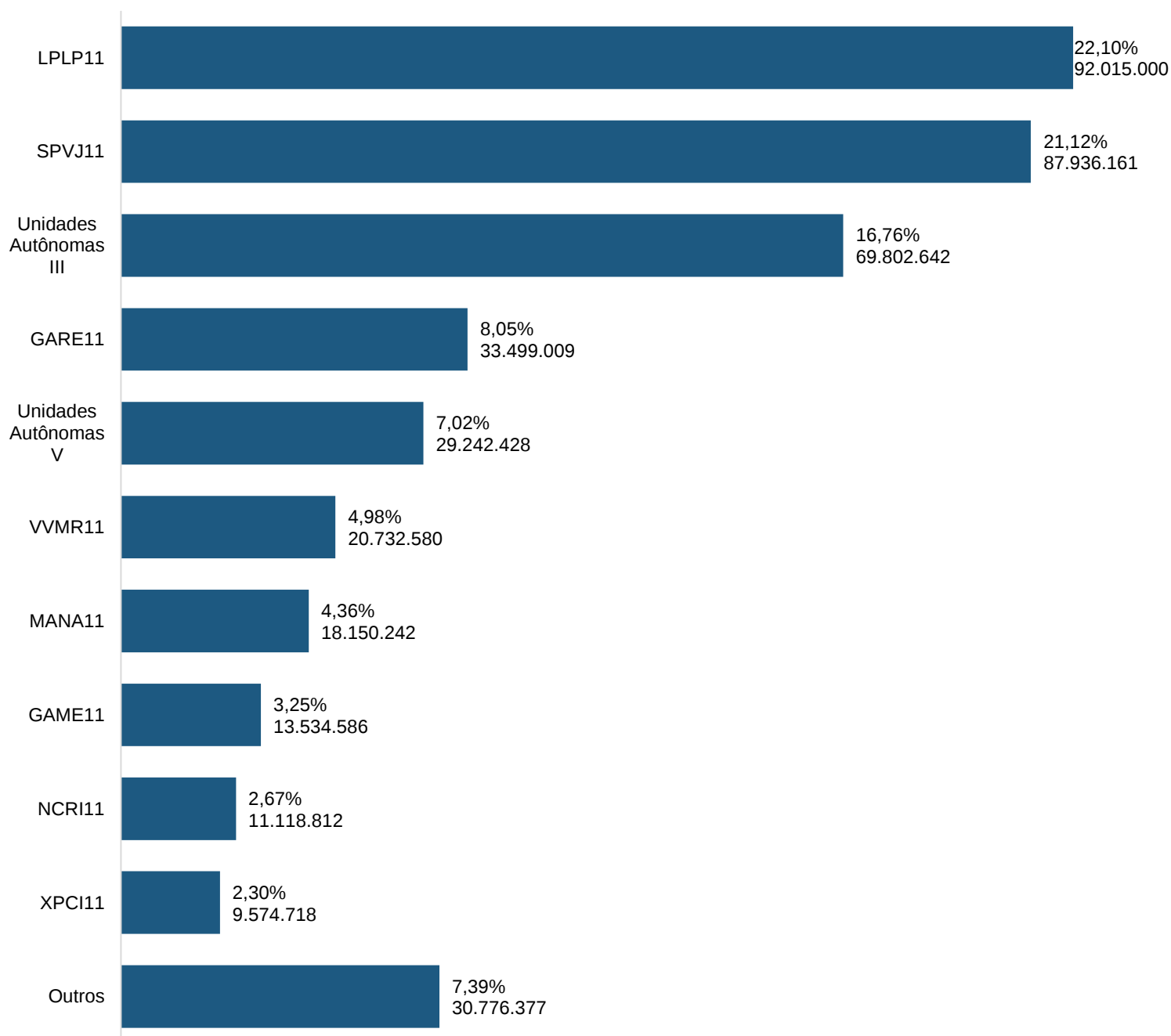
Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
23L2159982	Direcional Pro Soluta III - Subordinada	0,18	Residential Real Estate	- Cash sweep do fluxo excedente mensal; - Fundo de reserva (R\$ 3MM)e despesa; - Servicer para espelhamento de recebíveis; - Coobrigação da Direcional Engenharia (limitada a R\$ 21MM); - Cobrança dos créditos pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
14K0234407	Esser	0,00	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
13L0034539	Cogna Educação	0,00	Education	- AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cognia; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.	A operação é lastreada em Contrato de Locação Atípico do campus da Anhanguera situado em Bauru/SP. A companhia entregou as chaves do campus no início do segundo trimestre. De acordo com os documentos da operação a entrega das chaves triggga automaticamente a multa indenizatória do contrato atípico, isto é, a totalidade dos aluguéis mensais remanescentes até o final do contrato. A gestão já iniciou via AGT, junto com os demais investidores, os trâmites jurídicos para resolução dos eventos de recompra compulsória.
11F0042226	Pulverizado	0,00	Residential Real Estate	- Cessão Recebíveis.	Operação com cessão de recebíveis de carteira pró-soluta da Brookfield.
15H0698161	NEX	0,00	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

Carteira FIIs

Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática do Fundo, bem como em operações com características de CRIs, que, por motivos de estruturação, venham em estrutura de FII.

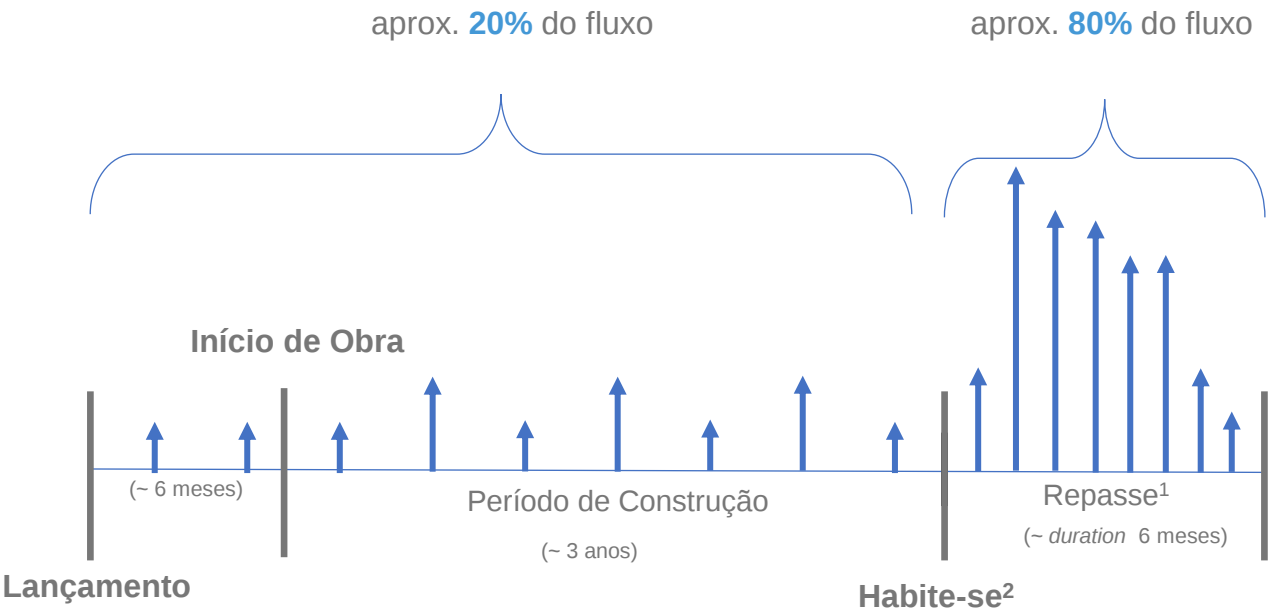
A carteira de FIIs encerrou o período com saldo de **R\$ 416,38 milhões**. O gráfico abaixo apresenta a composição do *book*, incluindo o valor atual de cada ativo e sua representatividade (%) na estratégia.



Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, mas 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 como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, visto que 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 seis meses. Abaixo, pode ser observada uma demonstração da dinâmica do fluxo de caixa destes investimentos.



Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)	Duration
INCC+/IPCA+	13,94%	R\$ 185,39 MM	2,97
Total		R\$ 185,39 MM	

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

Permutas Financeiras

No mês de agosto, o Maxi Renda realizou novo investimento em projeto localizado na região *prime* do bairro Campo Belo, em São Paulo, no valor de R\$ 10,68 milhões. Ainda, foi realizada nova redução de capital nos projetos Perdizes 2 (R\$ 250,00 mil) e Vila Olímpia 2 (R\$ 1,40 milhões). 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 SPEs para o Fundo por cota.

Vale salientar que, na estratégia de permutas financeiras, o Fundo figura como permutante financeiro de projetos todos localizados em bons bairros de São Paulo. 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 histórica de tais investimentos são de INCC + 13% a.a., constituindo investimentos atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação, como citado. 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.

Neste mês, os projetos Brooklin 2 (R\$ 2,80 milhões), Vila Olímpia 2 (R\$ 50,00 mil) e Campo Belo 2 (R\$ 20,00 mil) e Perdizes 2 (R\$ 50,00 mil) distribuíram um total de R\$ 2,90 milhões a título de dividendos. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPEs para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPEs para o Fundo por cota.

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
2017	(29.979,78)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07
2021	(133.583,27)	22.295,63	35.159,05	60.310,39	57.454,68	0,10
2022	-	46.273,63	159.100,15	219.410,54	205.373,78	0,20
2023	(168.695,02)	46.626,35	59.829,65	279.240,19	106.456,00	0,21
jan/24	-	3.945,43	2.051,87	281.292,06	5.997,30	0,01
fev/24	-	2.599,17	915,34	282.207,40	3.514,51	0,01
mar/24	-	4.510,16	94.611,54	377.048,94	99.121,69	0,01
abr/24	-	3.000,00	6.202,81	383.251,75	9.202,81	0,01
mai/24	(584,32)	2.700,00	4.152,81	387.404,56	6.852,81	0,01
jun/24	(21.546,80)	1.900,00	1.442,81	388.847,37	3.342,81	0,01
jul/24	-	2.000,38	2.690,43	391.537,80	4.690,81	0,005
ago/24	(10.678,60)	2.920,00	1.802,81	393.340,61	4.722,81	0,01
Fluxo Projetado	(29.203,43)	91.355,72	170.394,47	563.735,09	261.750,20	0,21

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Fluxo Realizado	(568.955,82)	166.566,83	393.340,61	559.907,45	1,15
Fluxo Projetado	(29.203,43)	91.355,72	170.394,47	261.750,20	0,21
Fluxo Total	(598.159,25)	257.922,56	563.735,09	821.657,64	1,35

Inflação projetada para o período remanescente

Fonte Focus 31-jul-24



Brooklin 2 | São Paulo – SP

1,79% do P.L

▪Obras (%):	0,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 76.388.252
▪Lançamento:	Nov/23	▪Capital Investido:	R\$ 76.388.252
▪Início da obra:	Ago/24	▪Redução de Capital:	R\$ 0
▪Entrega:	Nov/27	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 13.335.577
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 655.678.750		
▪Vendas (%):	63,5%		
▪Participação no Projeto:	21% do VGV		



Brooklin 3 | São Paulo – SP

0,81% do P.L

▪Obras (%):	0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 34.400.000
▪Lançamento:	Mar/25	▪Capital Investido:	R\$ 21.546.800
▪Início da obra:	Out/25	▪Redução de Capital:	R\$ 0
▪Entrega:	Ago/28	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 0
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 359.374.920		
▪Vendas (%):	0%		
▪Participação no Projeto:	49,9% do resultado		



Morumbi 1 | São Paulo – SP

0,41% do P.L

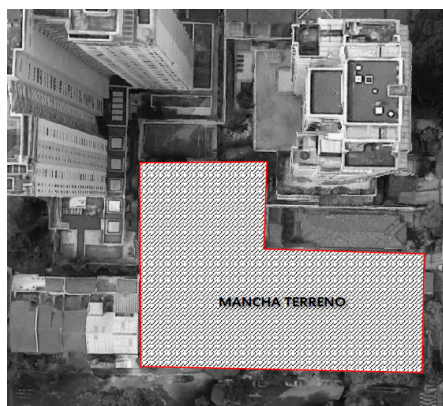
▪Obras (%):	10,2%	▪Capital Comprometido:	R\$ 19.640.000
▪Lançamento:	Dez/21	▪Capital Investido:	R\$ 19.640.000
▪Início da obra:	Mar/23	▪Redução de Capital:	R\$ 2.395.000
▪Entrega:	Ago/25	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 3.130.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 87.394.930		
▪Vendas (%):	30,0%		
▪Participação no Projeto:	23% do VGV		



Jardim Europa 2 | São Paulo – SP

0,29% do P.L

▪Obras (%):	10,5%	▪Capital Comprometido:	R\$ 13.081.000
▪Lançamento:	Abr/22	▪Capital Investido:	R\$ 13.081.000
▪Início da obra:	Mar/23	▪Redução de Capital:	R\$ 775.000
▪Entrega:	Nov/25	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 100.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 48.929.854		
▪Vendas (%):	25,0%		
▪Participação no Projeto:	47% do VGV		



Campo Belo 3 | São Paulo – SP

0,25% do P.L

▪Obras (%):	0,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 20.958.000
▪Lançamento:	Ago/25	▪Capital Investido:	R\$ 10.678.600
▪Início da obra:	Fev/26	▪Redução de Capital:	R\$ 0
▪Entrega:	Dez/28	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 0
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 297.285.876		
▪Vendas (%):	0,0%		
▪Participação no Projeto:	49,9% do VGV		



Vila Nova Conceição 2 | São Paulo – SP

0,25% do P.L

▪Obras (%):	48,1%	▪Capital Comprometido:	R\$ 12.264.152
▪Lançamento:	Dez/21	▪Capital Investido:	R\$ 12.264.152
▪Início da obra:	Mar/22	▪Redução de Capital:	R\$ 1.600.000
▪Entrega:	Nov/24	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 2.150.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 46.416.778		
▪Vendas (%):	50,0%		
▪Participação no Projeto:	45% do VGV		



Vila Nova Conceição 1 | São Paulo – SP

0,22% do P.L

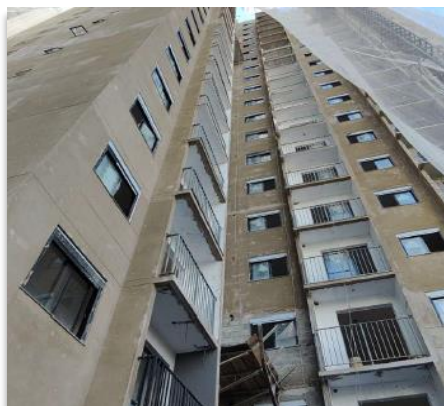
▪Obras (%):	52,5%	▪Capital Comprometido:	R\$ 12.418.822
▪Lançamento:	Nov/21	▪Capital Investido:	R\$ 12.418.822
▪Início da obra:	Fev/22	▪Redução de Capital:	R\$ 3.190.000
▪Entrega:	Nov/24	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 4.067.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 45.431.620		
▪Vendas (%):	100,0%		
▪Participação no Projeto:	41% do VGV		



Brooklin 1 | São Paulo – SP

0,15% do P.L

▪Obras (%):	8,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 7.741.609
▪Lançamento:	Abr/22	▪Capital Investido:	R\$ 7.741.609
▪Início da obra:	Set/23	▪Redução de Capital:	R\$ 1.190.000
▪Entrega:	Out/25	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 675.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 61.063.378		
▪Vendas (%):	54,5%		
▪Participação no Projeto:	14% do VGV		



Vila Olímpia 2 | São Paulo – SP

0,07% do P.L

▪Obras (%):	97,1%	▪Capital Comprometido:	R\$ 18.390.533
▪Lançamento:	Jun/22	▪Capital Investido:	R\$ 18.390.533
▪Início da obra:	Jan/23	▪Redução de Capital:	R\$ 15.547.621
▪Entrega:	Ago/25	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 8.873.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 95.498.073		
▪Vendas (%):	95,0%		
▪Participação no Projeto:	31% do VGV		



Perdizes 2 | São Paulo – SP

0,05% do P.L

▪Obras (%):	97,8%	▪Capital Comprometido:	R\$ 11.145.000
▪Lançamento:	Set/20	▪Capital Investido:	R\$ 11.145.000
▪Início da obra:	Abr/21	▪Redução de Capital:	R\$ 9.028.000
▪Entrega:	Fev/24	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 10.932.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 144.232.837		
▪Vendas (%):	90,0%		
▪Participação no Projeto:	17% do VGV		



Jardins 1 | São Paulo – SP

0,05% do P.L

▪Obras (%):	100,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 5.250.000
▪Lançamento:	Mai/18	▪Capital Investido:	R\$ 5.250.000
▪Início da obra:	Jan/19	▪Redução de Capital:	R\$ 3.250.000
▪Entrega:	Ago/21	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 1.509.479
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 34.405.767		
▪Vendas (%):	90,9%		
▪Participação no Projeto:	19% do VGV		

Outros Ativos



Oceanic | Santos – SP

- Edifício Corporativo
- Objeto de execução do CRI Harte
- Status: Disponível para Venda
- Valor Contábil: R\$ 8.833.028



Jardim Europa 1 | São Paulo – SP

- Duas unidades de apartamentos residenciais
- Objeto de dação em pagamento do CRI Torp
- Status: Disponível para Venda
- Valor Contábil: R\$ 5.820.000



Vila Bastos 1 | Santo André – SP

- Uma loja comercial
- Objeto de dação em pagamento do CRI Torp
- Status: Disponível para Venda
- Valor Contábil: R\$ 1.070.000



Cambuí 1 | Campinas – SP

- Uma unidade de apartamento residencial
- Status: Disponível para Venda
- Valor Contábil: R\$ 504.300

Campos do Jordão 1: O Fundo vendeu sua participação no projeto Campos do Jordão 1 para um dos sócios do empreendimento. Com isso, o Maxi Renda passa a ter um “contas a receber” que consiste em uma parcela à vista (paga no início de fevereiro), além de 10 parcelas mensais e um *earnout* ao final do projeto. Já foram pagas seis parcelas mensais. Nos próximos relatórios o time de gestão seguirá atualizando o mercado e os cotistas a respeito dos recebimentos.

Disclaimers

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





asset
management

Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 mxrf.xpasset.com.br

in [/company/xpasset](https://www.linkedin.com/company/xpasset)

▶ [@XPAssetManagement](https://www.youtube.com/@XPAssetManagement)