

Maxi Renda FII

Novembro 2021



asset
management

MXRF11



Objetivo do Fundo:

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

Informações Gerais:

Início do Fundo:

13/04/2012

CNPJ:

97.521.225/0001-25

Código B3:

MXRF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 2.281.190.099

Quantidade de Cotas:

226.039.663

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,09

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:

479.117 cotistas

Tributação:

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

Comentário do Gestor

No mês de novembro o IFIX fechou em queda de 3,64%. No lado da política monetária a expectativa do mercado é de nova elevação de 150 bps pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) na última reunião do ano, seguindo o tom *hawkish* dos últimos comunicados. O país terminou o mês com mais de 60% da população com todo o cronograma de vacinação completo. Por outro lado, o avanço da variante Ômicron pelo continente africano e o início de sua propagação para os demais continentes tem trazido apreensão aos mercados. No lado positivo, dados do mercado de trabalho seguem fortes, com o CAGED apontando criação líquida de mais de 253 mil vagas de emprego formais. No cenário externo dados econômicos dos EUA se mostram promissores e o pacote socioambiental do Presidente Joe Biden foi aprovado pela Câmara dos Deputados. Na Europa o BCE segue com uma postura dovish, enquanto que na China a situação das incorporadoras voltou a chamar atenção do mercado.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a 479 mil cotistas (+2% 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 General Shopping, Vitacon, Direcional e GPA, gerando ganho de capital total de R\$ 3,00 milhões. No *book* de FIIs, o Fundo investiu um total de R\$ 71,69 milhões nos FIIs Guardian Logística (GALGI1), Succespar Varejo (SPVJ11), CSHG Residencial (HGRS11) e Unidades Autônomas II (IDGR11). No *book* de permutas financeiras o Fundo investiu R\$ 12,47 milhões em novo projeto localizado na Vila Mascote, zona sul de São Paulo, região próxima ao aeroporto de Congonhas. Como fato subsequente o Fundo investiu R\$ 40,00 milhões em dois novos CRIs no começo do mês de dezembro. Mais detalhes acerca das novas alocações estão nas respectivas seções. Com as recentes alocações o Fundo se encontra atualmente com menos de 4% do PL em caixa.

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 e maior liquidez, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário, como as mencionadas acima. Mais adiante, na respectiva seção (página 7), será abordado e ilustrado exemplos reais esclarecem tais movimentos que são geradores importantes de resultado para o Fundo. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital visa gerar retornos recorrentes e não pontuais, dada a estratégia da equipe de gestão.

O Fundo realizou com sucesso novo desinvestimento em permuta financeira durante o mês. Jardins 2 foi completamente desinvestimento durante o mês de novembro e atenderam a todos os critérios de retorno e qualidade exigidos pelo Fundo. O projeto recebeu dois certificados internacionais emitidos pela Green Business Certification Inc. (GBCI) de economias de água e energia e utilização de materiais com energia incorporada. **O Maxi Renda após investimento, conclusão das obras e finalização do repasse de vendas (período que durou aproximadamente 1 ano), obteve o MOIC (múltiplo de capital investido) consolidado de 1,24x, reforçando o diferencial estratégico das permutas financeiras para a rentabilidade do portfólio do Fundo.** Na visão do time de gestão a tese de investimentos em permutas financeiras se mostra consolidada, com retornos atrativos e robusta estrutura de garantias.

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.

Os rendimentos auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,076 por cota, totalizando R\$ 17,21 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 1,99 milhão de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 14,59 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 1,64 milhão. Maiores detalhes podem ser vistos nas seções Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Permutas Financeiras, respectivamente.

No regime de caixa os rendimentos são distribuídos quando efetivamente transitados no caixa do Fundo, então pode haver um descalamento temporal entre os índices/taxas que remuneram os papéis e o efetivo pagamento, o qual compõe a base de distribuição do Fundo. Ademais, as permuta também seguem um fluxo financeiro no qual recebem grande parte dos rendimentos são recebidos mais ao final da operação, conforme ilustrado na página 17 do presente relatório.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,08 (oito centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 14/12/2021 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 30/11/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,09) representa aproximadamente 135,19% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 159,05% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,00) o resultado equivale a 136,34% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 160,40% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 99,71% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

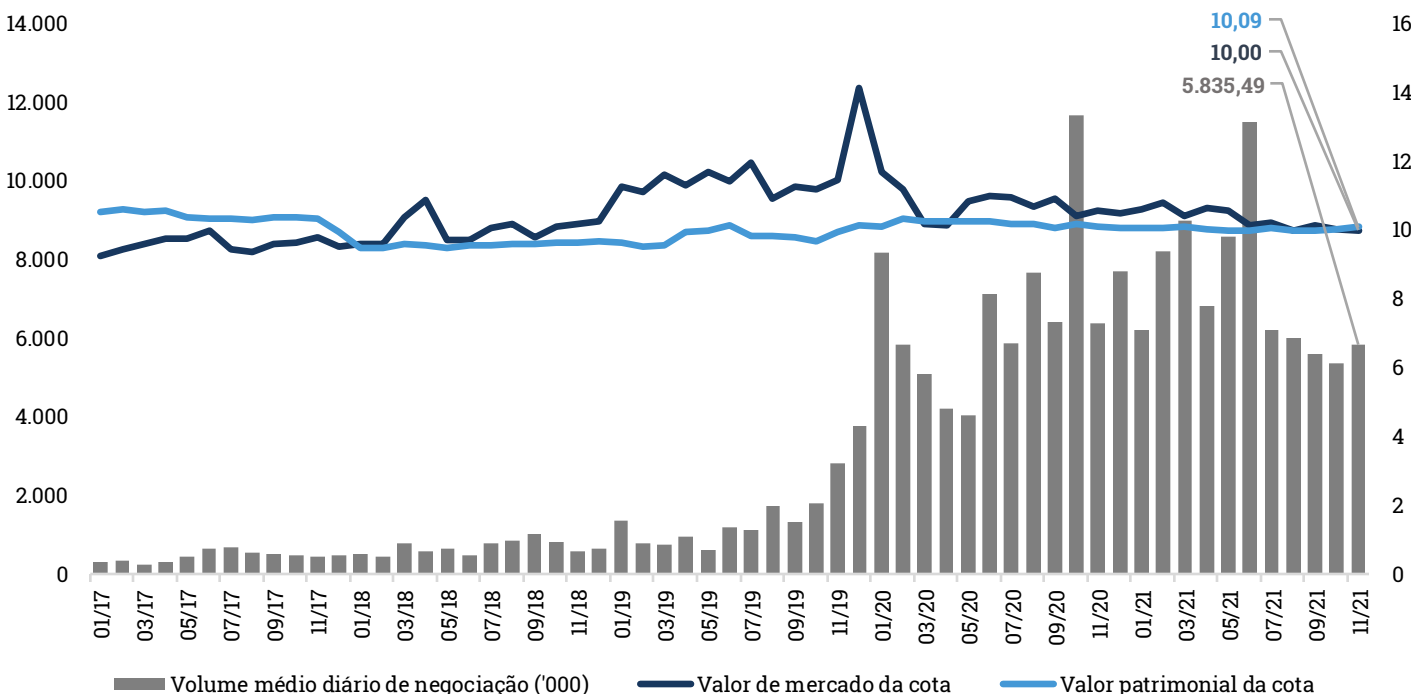
Fluxo Financeiro	nov/21	2S/2021	2021	12 meses
Receitas¹	19.032.254	99.853.707	202.280.946	220.260.975
Receitas Permuta	1.986.195	10.976.036	20.744.333	23.371.974
Receitas FII	1.641.604	3.732.808	8.894.477	9.740.245
Receitas CRI	14.593.315	80.288.719	164.092.026	179.582.031
Receitas LCI e Renda Fixa	811.140	4.856.144	8.550.110	7.566.725
Despesas²	-1.819.270	-9.175.856	-20.499.127	-22.796.685
Despesas Operacionais	1.986.195	10.976.036	20.744.333	23.371.974
Reserva de Contingência	0	0	171.540	585.129
Resultado	17.212.984	90.677.851	181.781.817	197.464.289
Rendimento distribuído	18.083.173	90.415.865	181.487.546	193.783.647
Distribuição média por cota	0,080	0,080	0,078	0,078

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Receitas Permuta considera dividendos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas CRI considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital.

(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, rembolos, 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.



Fonte: B3

Liquidez

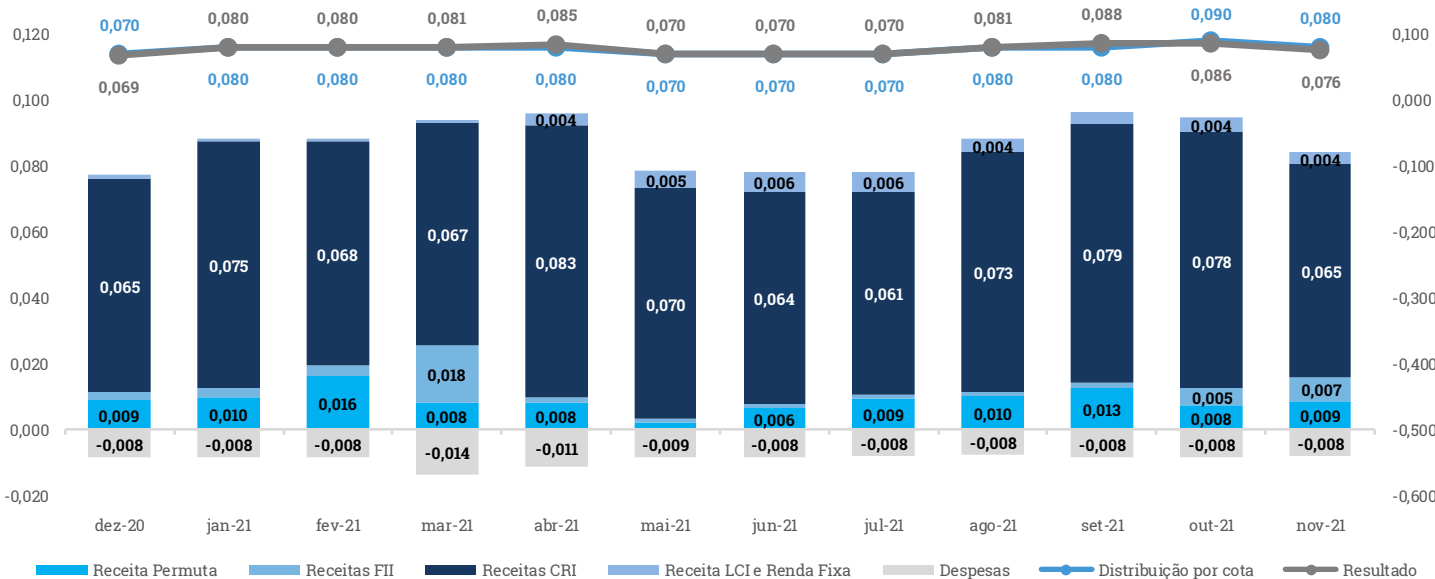
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 386.217 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 116,71 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,84 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,00 por cota.

Maxi Renda FII	nov/21	2S/2021	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	116.709.757	603.228.258	1.634.753.880	1.788.962.189
Número de Negócios	386.217	1.765.095	4.108.465	4.413.233
Giro (% do total de cotas)	5,16%	26,14%	69,45%	76,04%
Valor de Mercado				2.260.396.630
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:

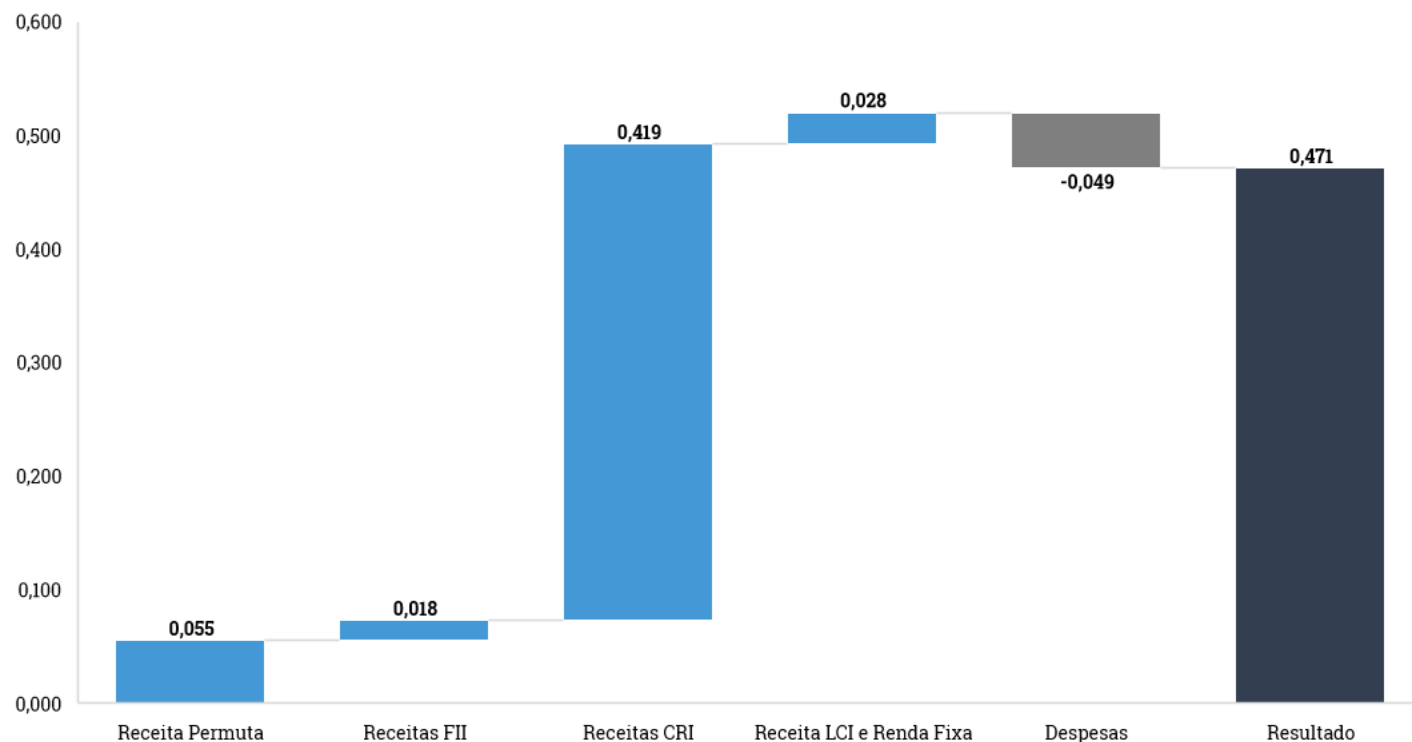


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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.



Maxi Renda FII

Novembro 2021



asset
management

MXRF11

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.

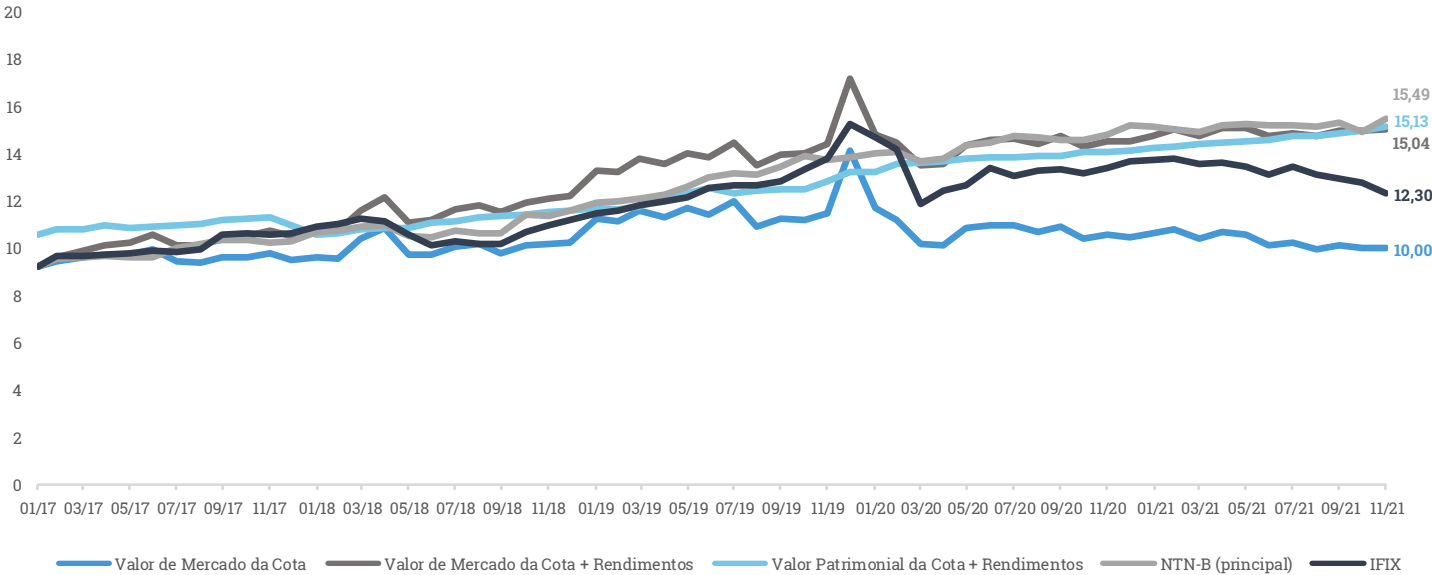
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota 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	nov/21 ⁴	2021 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	2.260.396.630	2.210.353.506	2.187.712.139
Valor Patrimonial da Cota	10,09	10,04	10,04
Valor Mercado da Cota	10,00	10,27	10,27
Ganho de capital bruto	-0,30%	-4,67%	-5,48%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	0,30%	0,29%	0,25%
Retorno Total Bruto	0,60%	3,43%	3,12%
NTN-B (principal) ⁸	3,63%	2,01%	4,48%
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-3,03%	1,42%	-1,36%
Diferença vs IFIX	4,23%	13,60%	11,31%

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 "nov/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 30 de novembro de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2021. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

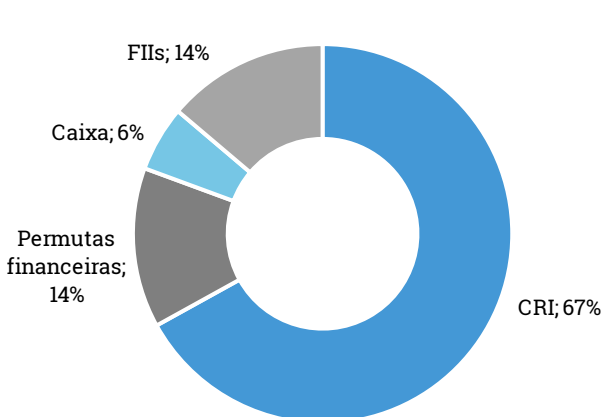
Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset Management



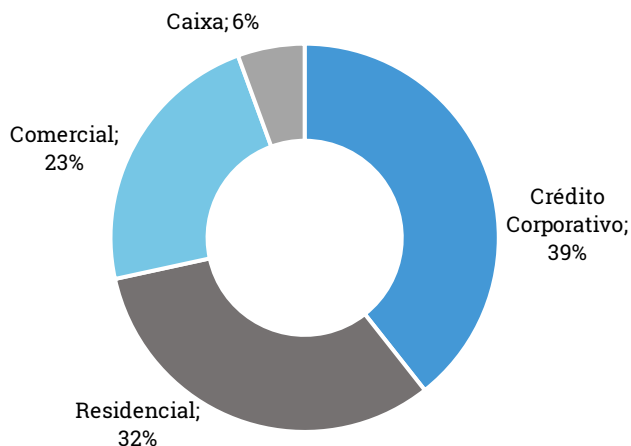
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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



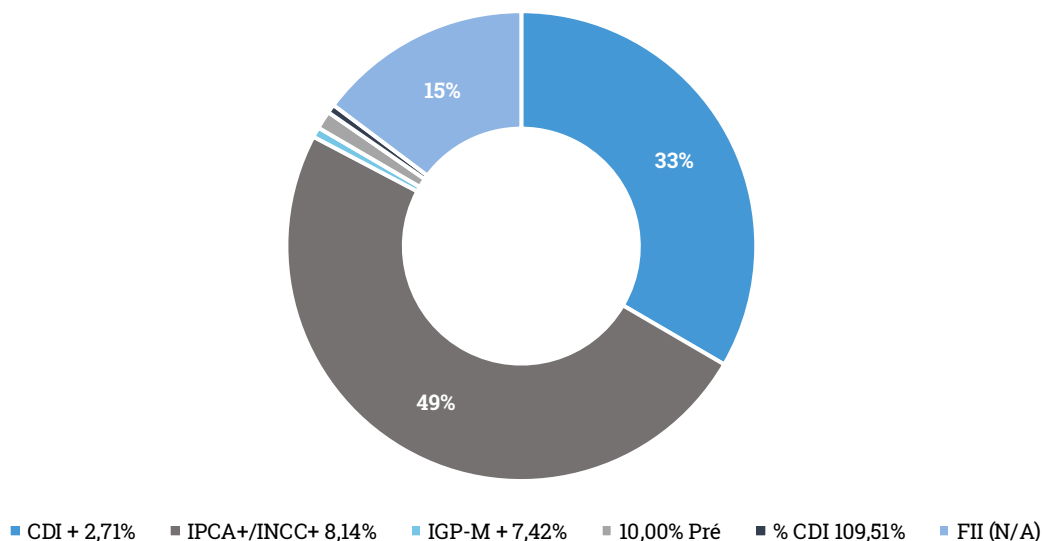
Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI+	2,71%	39%
IPCA+ / INCC +	8,14%	58%
IGP-M+	7,42%	1%
Pré	10,00%	1%
% CDI	109,51%	1%
Total		100%
Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)		281 bps

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



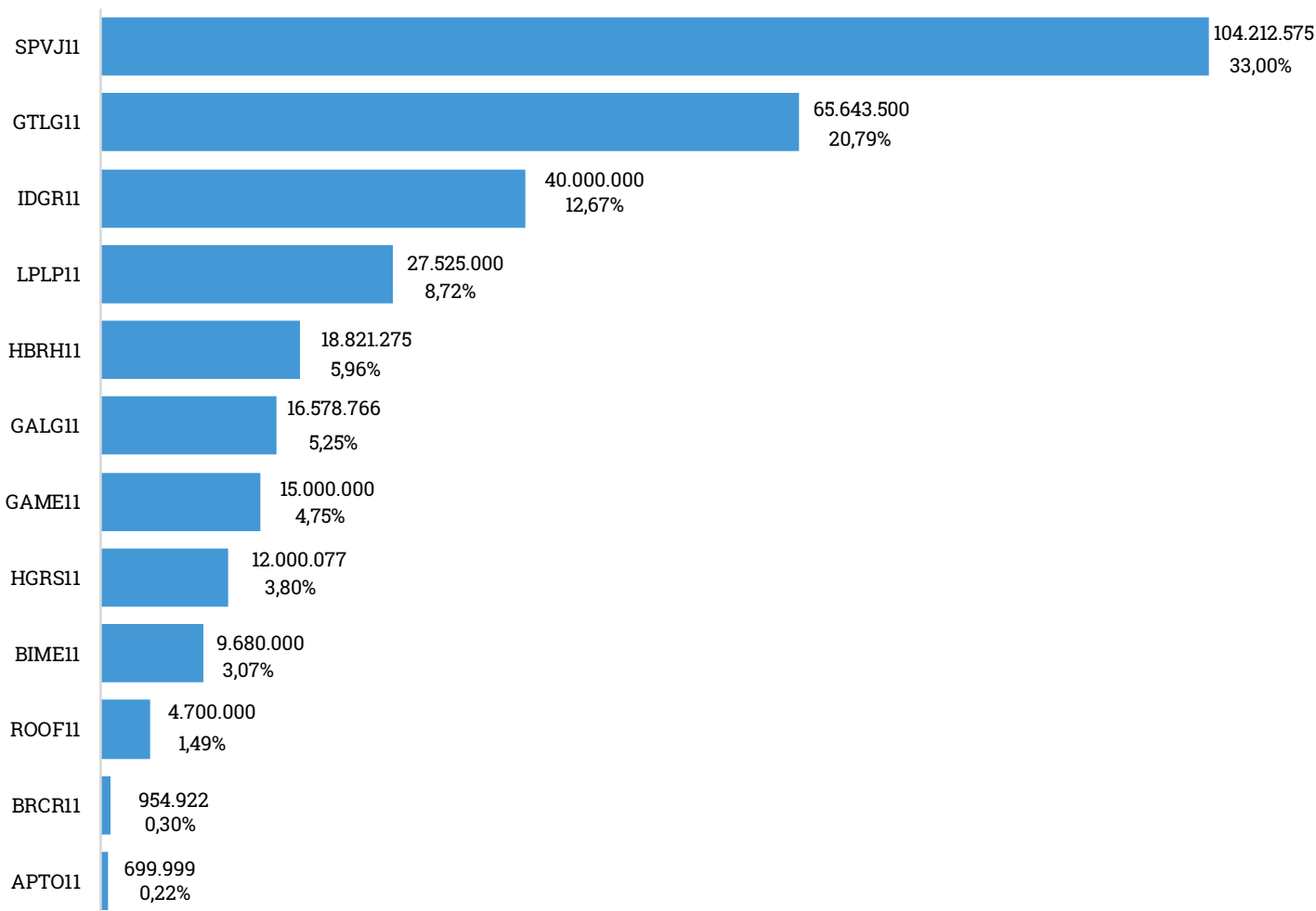
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática ou então em operações com características de CRIs, embora por motivos de estruturação venham em uma estrutura de FII. Durante o mês a gestão realizou um investimento no FII CSHG Residencial (HGRS11) no valor de R\$ 12,00 milhões, fundo com estratégia de locações residenciais com foco em *long stay* na cidade de São Paulo e estrutura de alavancagem que permite rentabilidade esperada do FII muito interessante na visão da equipe de gestão, no FII Unidades Autônomas II (IDGR11) no valor de R\$ 40 milhões, fundo similar a um CRI de estoque, com rentabilidade alvo de CDI+ 3,00% a.a., e uma pequena alocação no FII Navi Residencial (APTO11) no valor de R\$ 700,00 mil. Adicionalmente, o Fundo aumentou em um total de R\$ 19,00 milhões a posição nos FIIs Succespar Varejo (SPVJ11) e Guardian Logística (GALG11).

No mês de novembro o IFIX fechou em queda de 3,64%. Dados recentes do CAGED, divulgados pelo Ministério da Economia, mostram criação líquida de mais de 253 mil vagas de emprego formais em outubro (último dado disponível), com novo destaque para o setor de Serviços, com criação de mais de 131 mil vagas. O IGP-M surpreendeu o mercado ao registrar variação de 0,02%, abaixo das projeções (0,28%), enquanto que o IPCA-15 de novembro veio em 1,17%, maior alta para o mês desde 2002. A contínua piora no balanço de riscos e a elevação do risco fiscal faz com que o mercado projete nova elevação de 150bps na última reunião do ano do COPOM. Por outro lado o BCE segue adotando uma postura *Dovish*, sem perspectivas de aperto monetário no curto prazo. No lado sanitário o mês encerrou com mais 60% da população com todo cronograma de vacinação contra a COVID-19 concluído. O avanço da variante *Ômicron* pelo continente africano e o início de sua propagação para os demais continentes tem trazido apreensão aos mercados, com alguns países cogitando o fechamento de suas fronteiras. O conturbado ambiente político e macroeconômico brasileiro segue trazendo apreensão ao mercado, com os principais índices de confiança da economia brasileira seguindo em tendência de queda. No cenário externo a Câmara dos Deputados dos EUA aprovou o pacote socioambiental do Presidente Joe Biden, indo agora para o Senado.

A carteira de FIIs encerrou o mês de novembro com saldo de **R\$ 315,82 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Resultado passados não são garantias de rentabilidades futuras

www.xpasset.com.br/maxirenda

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br Fonte: XP Asset Management

Maxi Renda | Novembro 2021 | 6

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de novembro, 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 de parte dos CRIs General Shopping (20G0800227), Direcional (19G0269138) e GPA (20L0687133), com valor total de R\$ 60,54 milhões. **Com as operações realizadas pelo time da gestão durante o mês o Fundo encerrou o mês com ganho de capital de aproximadamente R\$ 3,00 milhões.** Durante o mês destaca-se o aumento de R\$ 39,82 milhões no CRI Fibra Experts (20L0653261). Como fato subsequente, o Maxi Renda desembolsou R\$ 20,00 milhões no CRI Pesa/AIZ II (21K0633996) e R\$ 20,00 milhões no CRI Beach Park (21K0914380).

Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos dessa crise em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estarem preparados para agirem antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 11 e 16 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 início de dezembro, já como fato subsequente.

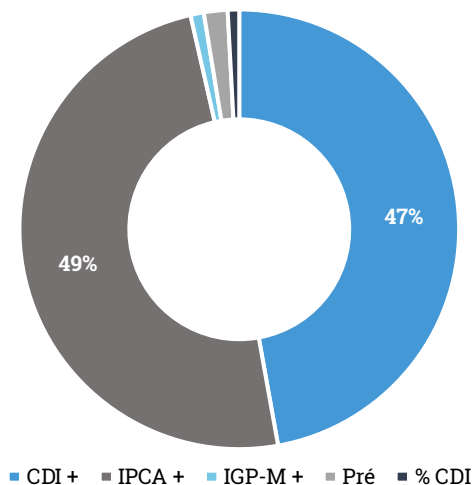
- a) **CRI Pesa/AIZ II (21K0633996) R\$ 20,00 milhões (IPCA+ 7,50% a.a.):** o Fundo investiu R\$ 20,00 milhões no CRI Pesa/AIZ II. O papel é lastreado em notas comerciais emitidas pela AIZ e conta com uma robusta estrutura de garantias: (i) Cessão Fiduciária de contratos *"take or pay"** firmados com a PESA e (ii) aval do principal acionista da AIZ. O ativo tem remuneração de IPCA+ 7,50% a.a. e *duration* de 2,31 anos;
- b) **CRI Beach Park (21K0914380) R\$ 20,00 milhões (IPCA+ 9,75% a.a.):** o CRI é lastreado em debêntures emitidas pela Beach Park Hotéis e Turismo S.A. O grupo possui 4 *resorts* em pleno funcionamento no município de Aquiraz-CE. A emissão contém Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos do programa de *time-share*** da companhia, com fluxo mensal acima de 200% o valor da PMT do CRI e ICSD mínimo mensal de 130%.

*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.

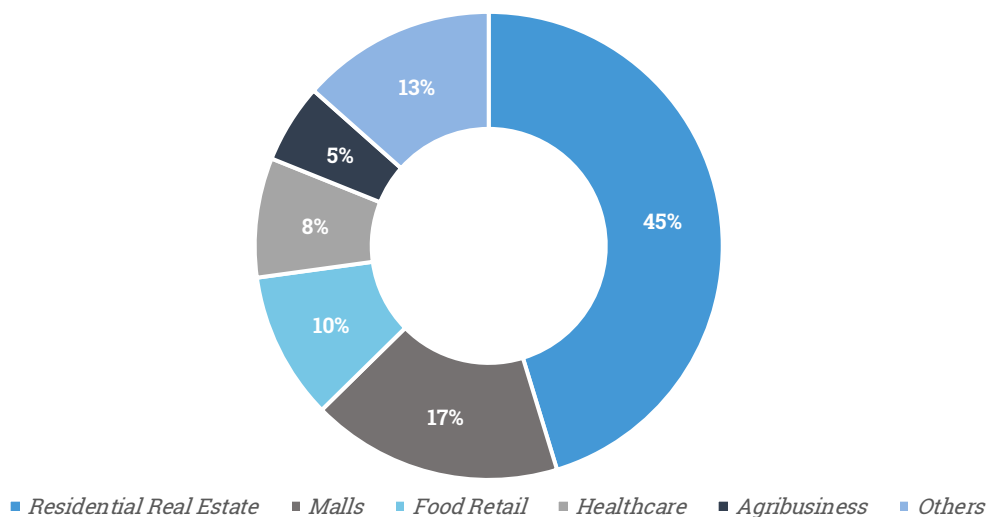
**O programa de *time-share* consiste em o cliente adquirir o direito de se hospedar na rede Beach Park (ou em outros resorts com parceria do grupo Beach Park) dentro do tempo de uso do contrato. A hospedagem pode acontecer mais de uma vez dentro do mesmo ano.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

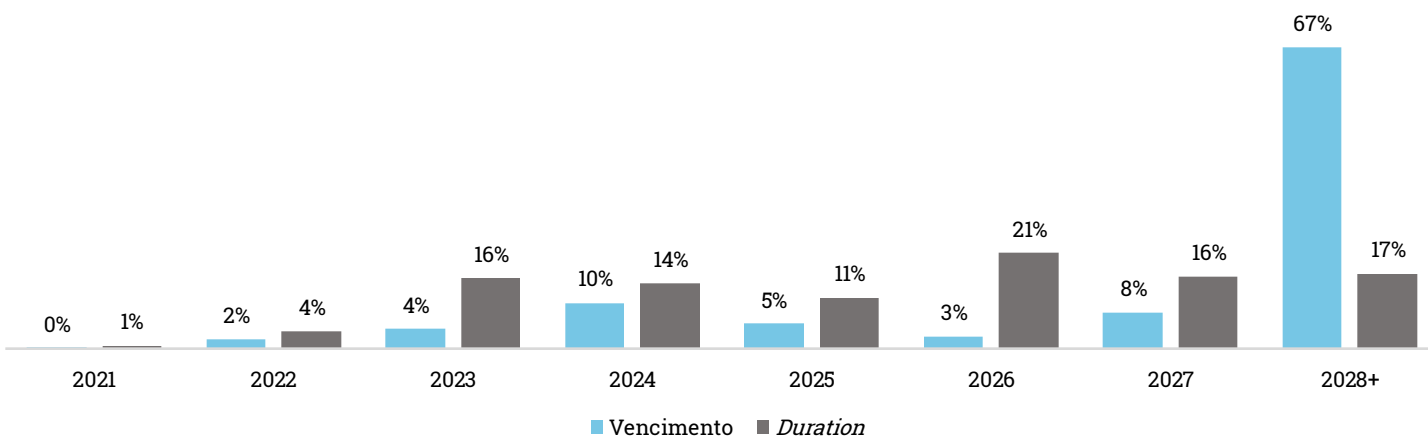
Indexadores dos CRIs



Setores da Economia



Vencimento e Duration (dos CRIs)



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 executadas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram executados, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos a eles em troca da liberação das AF's. Neste sentido, a venda foi realizada pelo valor total de R\$ 6 milhões e a Securitizadora por meio do patrimônio separado, já recebeu todos os recursos da venda. O último pagamento foi feito em maio/20. Conforme divulgado em relatórios anteriores, os imóveis Asdrubal e Cardeal foram vendidos por R\$ 19,45 milhões, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor total. O Fundo já recebeu a integralidade das parcelas dos imóveis Asdrubal e Cardeal. O outro imóvel executado, São Urbano, está à venda e não corre qualquer risco de ser envolvido ou relacionado na concorrência da recuperação judicial da Esser que foi deferida em 29/04. Em suma, na visão da gestão a recuperação judicial não traz ameaça ao Fundo no processo de monetização dos ativos. Por fim, reforçamos que os recursos oriundos das vendas dos 5 (cinco) imóveis não vão compor a base de distribuição do Fundo.
- (c) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): Em abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês 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.

Maxi Renda FII

Novembro 2021



MXRF11

Composição da Carteira¹²

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	79.500	83,48	4,4	3,66%	jun/21	22/09/2031	IPCA +	7,0000%	Mensal
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	73.729	81,50	6,1	3,58%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.894	62,74	6,3	2,75%	jun/21	21/06/2036	IPCA +	6,0000%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	60,41	4,2	2,65%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
21H0975635	Planeta Sec.	FEMSA	4/159	56.000	58,17	6,6	2,55%	set/21	10/11/2033	IPCA +	5,5000%	Mensal
20C0851514	Planeta Sec.	AlphaGran	4/135	60.468.906	57,92	2,4	2,54%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	46,82	3,4	2,05%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
21H0697914	Virgo	RCP	4/323	42.000	45,04	6,8	1,98%	ago/21	26/08/2036	IPCA +	6,8000%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	44,95	4,1	1,97%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
20L0653519	Planeta Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	39.343	44,60	7,9	1,96%	out/21	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	44,37	2,0	1,95%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	42,79	5,1	1,88%	jul/21	18/06/2036	IPCA +	9,0000%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	44.562	42,72	4,8	1,87%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	45.471	40,41	4,6	1,77%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	39,68	3,4	1,74%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping	1/236	35.299.929	39,38	5,9	1,73%	jul/21	19/07/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	38,97	3,4	1,71%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	35.000	37,66	2,7	1,65%	abr/21	15/04/2027	IPCA +	7,5000%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	37,32	1,7	1,64%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19I0744943	True Sec.	Vitacon	1/226	290	33,13	5,1	1,45%	out/21	24/12/2031	IPCA +	6,5000%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	32,45	1,6	1,42%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1/153	32.000	32,08	2,8	1,41%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
21F1036910	Habitasec Sec.	Econ	1/260	30.175	30,15	2,0	1,32%	jun/21	17/06/2024	CDI +	2,5000%	Mensal
21D0782031	Virgo	JCA - Sênior	4/208	30.697	29,38	3,7	1,29%	mai/21	12/05/2031	CDI +	2,5000%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	29,13	6,0	1,28%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
20E1051047	Planeta Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	27,42	0,5	1,20%	nov/20	30/05/2022	CDI +	7,2000%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	26,60	1,2	1,17%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	30.244	24,05	2,3	1,05%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	19.896	23,80	6,1	1,04%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
20J0665817	Virgo	Direcional Engenharia	4/103	23.536	23,62	2,1	1,04%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
20K0571487	Virgo	Via Varejo	4/133	22.595	23,12	5,1	1,01%	jul/21	13/11/2030	IPCA +	5,3400%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	21.794	21,79	5,3	0,96%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	17,69	0,9	0,78%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,81	1,1	0,69%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20F0849801	Virgo	Helbor - Estoque IV	4/100	20.231	14,32	1,4	0,63%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	14.195	14,10	2,0	0,62%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	13,02	2,5	0,57%	abr/21	18/10/2024	IPCA +	12,0000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1/193	12.758	12,60	2,0	0,55%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	15.850	11,52	2,7	0,51%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	12.694	10,23	2,3	0,45%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	6,1	0,44%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	10.224	9,96	5,6	0,44%	ago/21	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
21D0827257	Virgo	JCA - Subordinado	4/257	10.228	9,81	3,6	0,43%	mai/21	12/05/2031	CDI +	3,2000%	Mensal
19I0739560	Virgo	Vitacon	4/47	15.110	9,79	1,4	0,43%	nov/21	18/09/2029	CDI +	2,0000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	8,92	6,2	0,39%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,39%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	8,30	0,1	0,36%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20J0668136	Virgo	Assai M. Dias Branco Império	4/130	6.889	7,79	5,0	0,34%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
13B0006454	Virgo	Conspar	2/1	110	7,42	0,6	0,33%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
21F0906525	Virgo	Emiliano	4/291	5.798	6,18	5,2	0,27%	out/21	15/06/2033	IPCA +	6,4700%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	5,56	3,3	0,24%	ago/21	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	4,83	2,7	0,21%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,21%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	3,61	2,6	0,16%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	3,02	0,4	0,13%	mai/17	28/05/2022	IPCA +	12,0414%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,97	3,2	0,09%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,61	2,2	0,03%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,41	-	0,02%	-	-	CDI +	3,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,31	1,4	0,01%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	116	0,13	6,3	0,01%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
12B0035151	Planeta Sec.	GSP	5/13	10	0,07	0,2	0,00%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035534	Planeta Sec.	GSP	5/18	10	0,04	0,1	0,00%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Planeta Sec.	GSP	5/16	10	0,02	0,1	0,00%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035289	Planeta Sec.	GSP	5/14	10	0,02	0,1	0,00%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Planeta Sec.	GSP	5/17	10	0,01	0,1	0,00%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	2/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal

1.527.37

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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21F0568504	Pesa/AIZ	83,48	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 acionista, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.
20B0817201	Prevent Senior	81,50	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.
21F0211653	Rio Ave	62,74	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.
20D1006203	Oba Hortifruti	60,41	Food Retail	- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia; - Fundo de Reserva; - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado; - Alienação Fiduciária das lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física.	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores: (i) margem bruta acima de 40% e (ii) Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
21H0975635	FEMSA	58,17	Residential Real Estate	- 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.
20C0851514	AlphaGran	57,92	Residential Real Estate	- AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil).	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	46,82	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.
21H0697914	RCP	45,04	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 150x maiores do que o valor da PMT do CRI (juros + amortização).
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	44,95	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	44,60	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 'AAAs(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.
20L0653261	Fibra Experts	44,37	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
21G0154352	Cemara	42,79	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. 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.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	42,72	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.	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. 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.
19L0838765	GPA	40,41	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	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. 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.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	39,68	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.	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.
20G0800227	General Shopping	39,38	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação; - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	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.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	38,97	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.	O ativo é resultado de uma securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A. Os recursos captados serão utilizados para aquisição e investimentos em um empreendimento localizado na região sul de São Paulo. O papel possui uma robusta estrutura de garantias que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
21D0429192	Unitah	37,66	Consumer	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
19L0906443	Embraed	37,32	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física.	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.
19I0744943	Vitacon	33,13	Residential Real Estate	- AF de cotas; - Promessa de CF de recebíveis; - AF do imóvel; - Fiança dos sócios da Vitacon na PF.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção para mais baixa renda da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui um modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 600 milhões em 2020 e margens líquida e EBITDA de 21,4% e 22,3%, respectivamente. A companhia possui ainda um robusto landbank de R\$ 4,5 bilhões.
19L0906036	Helbor – Estoque III	32,45	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. - 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.	
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,08	Malls		
21F1036910	Econ	30,15	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21D0782031	JCA - Sênior	29,38	Transportation	- Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação.	O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R\$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%.
2010777292	Helbor - Multirenda II	29,13	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos aluguéis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de aluguéis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
20E1051047	Vila Leopoldina	27,42	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.
20L0632150	Direcional Engenharia	26,60	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R\$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R\$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+ 58% YoY).
2010718026	Vitacon - Sênior	24,05	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vincenda.
20F0689770	GPA	23,80	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui quase R\$ 5,00 bilhões em caixa. 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 janeiro de 2021. Além da qualidade de creditação do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
20J0665817	Direcional Engenharia	23,62	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 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R\$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R\$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+ 58% YoY).
20K0571487	Via Varejo	23,12	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	21,79	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Div Liq/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.
19J0714175	HM Engenharia	17,69	Residential Real Estate	- Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20H0747466	Tecnisa	15,81	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.	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.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	14,32	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R\$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A; - Aval dos sócios da Helbor.	Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
20F0870073	Embraed II	14,10	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de dois terrenos em Balneário Camboriú; - Fundo de Juros; - Covenant DL / PL <= 70%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
20J0667658	HF Engenharia	13,02	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; - Fiança do fundador da HF Engenharia; - Fundo de Reserva; - Fundo de despesas com IPTU; - Fundo de despesas.	Criada em 1997, a HF Engenharia é uma das maiores construtoras do centro-oeste, com foco de atuação no estado de Goiás. O empreendimento lastro da operação fica localizado em Rio Verde, região que tem apresentado elevado crescimento sustentado pelo agronegócio, setor que passou relativamente incólume à atual crise. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 90% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
19G0269138	Direcional Engenharia	12,60	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R\$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R\$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+58% YoY).
19B0177968	RNI	11,52	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\$ 332 milhões no 1º semestre de 2021 (+36% YoY) e teve um aumento de 87% nos lançamentos, para mais de R\$ 401 milhões no mesmo período, com uma margem bruta ajustada de 30,7% no 2º trimestre de 2021 (+3,2% YoY).
20I0718383	Vitacon - Mezanino	10,23	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
19F0923004	São Carlos	10,05	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo.	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	9,96	Properties	- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
21D0827257	JCA - Subordinado	9,81	Transportation	- Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação.	O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R\$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%.
19I0739560	Vitacon	9,79	Residential Real Estate	- Fundo de reserva; - Fundo de obra; - Fundo de despesas; - AF de cotas; - AF de imóvel; - CF de recebíveis; - Fiança dos sócios da Vitacon na PF. - Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%;	O ativo é resultado de uma securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A. Os recursos captados serão utilizados para aquisição e investimentos em um empreendimento localizado na região sul de São Paulo. O papel possui uma robusta estrutura de garantias que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
20J0837207	Creditas - Mezanino II	8,92	Residential Real Estate	- Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
14B0058368	Harte	8,80	Residencial Real Estate	- Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo	Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo.
19F0260959	Helbor	8,30	Residencial 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.
20J0668136	Assaí M. Dias Branco Império	7,79	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.	Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assaí (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os aluguéis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os aluguéis de Assaí e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.
13B0006454	Conspar	7,42	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física.	Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.
21F0906525	Emiliano	6,18	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.
13L0034539	Cogna Educação	5,56	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.	Grupo possui rating corporativo de 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. A Cognia é uma das maiores empresas de educação privada do Brasil. Além da boa qualidade creditícia, o CRI conta com uma robusta estrutura de garantias (reais e fidejussórias), o que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
18L1179520	LOG	4,83	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV, ao final do 2º trimestre de 2021 possuía posição de caixa no valor de aproximadamente R\$ 900,00 milhões e menos de R\$ 100,00 milhões de dívidas vencendo em 2021.
15H0698161	NEX	4,82	Residencial Real Estate	- AF cotas de dois empreendimentos; - AF de terreno em Porto Alegre - RS; - Fundo de Reserva; - Aval dos sócios na pessoa física	Papel em processo de reperfilamento e reforço de garantias
18D0698877	RNI	3,61	Residencial Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 332 milhões no 1º semestre de 2021 (+36% YoY) e teve um aumento de 87% nos lançamentos, para mais de R\$ 401 milhões no mesmo período, com uma margem bruta ajustada de 30,7% no 2º trimestre de 2021 (+3,2% YoY).
12E0031990	Aloes	3,02	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.
19A0698738	Cogna Educação	1,97	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.br pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.
14C0067901	brMalls	0,61	Malls	- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamento; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possuía ao final do 2º trimestre de 2021 mais de R\$ 1,80 bilhão em caixa e cerca de R\$ 700 milhões de compromisso de dívida em 2021.
14K0234407	Esser	0,41	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
11F0013690	Cyrela	0,31	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Cooperação Cyrela.	Uma das maiores incorporadoras do país, divulgou recentemente sua prévia operacional do 4T20 com quase R\$ 5 bilhões de VGV lançado ex-permuta (+33% YoY) e R\$ 5 bilhões de vendas contratadas (+7% YoY), além de um VSO no último trimestre do ano de 48,4%.
20H0695880	GPA	0,13	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXFII, 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 quase R\$ 5,00 bilhões em caixa. 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 janeiro de 2021. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
12B0035151	GSP	0,07	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.

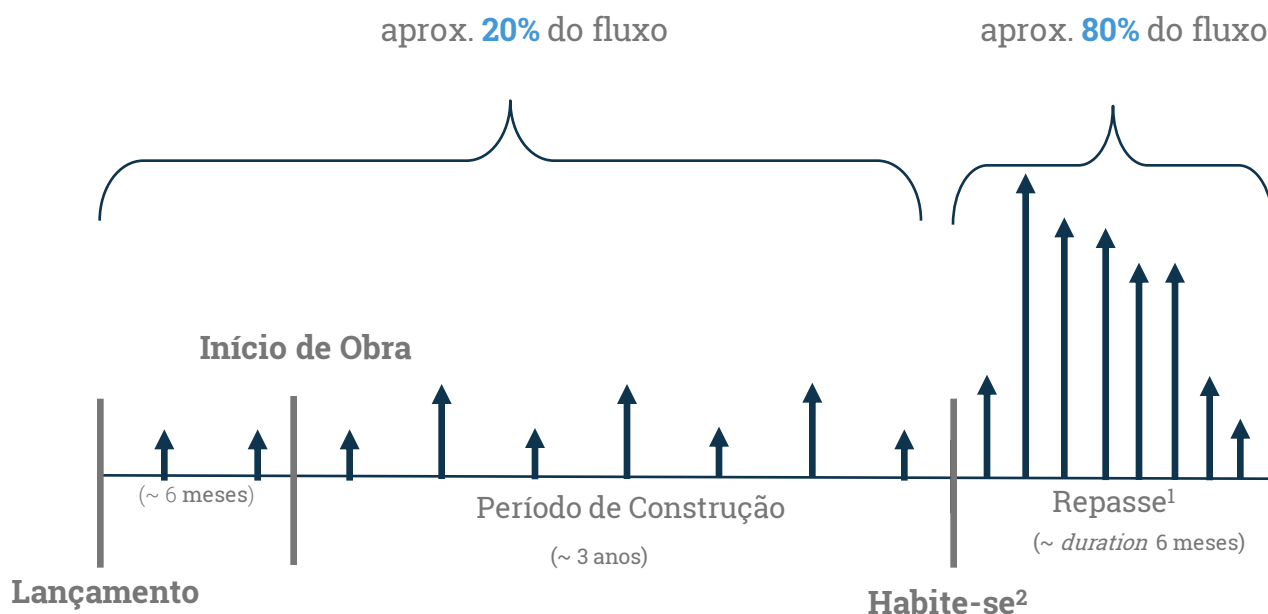
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
12B0035480	GSP	0,02	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035289	GSP	0,02	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035531	GSP	0,01	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

Permutas Financeiras

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

Tal dinâmica ficou mais clara no Fundo recentemente quando elevou seu patamar de distribuição nesse *book*, justamente no período com início do repasse de alguns projetos como Vila Olímpia 1, Vila Prudente 1, Vila Mariana 1 e Jardins 2.



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 nov/21

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)
INCC+/IPCA+	12,42%	R\$ 312,14MM
Total		R\$ 312,14MM

Permutas Financeiras

No mês de novembro, o Fundo realizou novo aporte no projeto Pinheiros 1 no valor de R\$ 100,00 mil e novo investimento de R\$ 12,47 milhões em novo projeto de permuta financeira localizado na Vila Mascote, zona sul de São Paulo, próximo ao aeroporto de Congonhas. Para os próximos meses estão previstos novos investimentos neste "asset class". As distribuições serão detalhadas mais adiante. A gestão ressalta que possui um robusto *pipeline* de novas operações. Durante o mês o Fundo teve ainda reduções de capital nos projetos Perdizes 1 (R\$ 300 mil), Perdizes 2 (R\$ 260 mil), Freguesia do Ó 1 (R\$ 285 mil), Ipiranga 1 (R\$ 1,10 milhão) e Jardins 2 (R\$ 5,46 milhões).

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 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, 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 novembro com saldo de **R\$ 312,14 milhões**.

Neste mês os projetos Perdizes 3, Vila Madalena 1, Moema 1, Jardins 2 e Vila Mascote 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 280 mil, R\$ 230 mil, R\$ 180 mil, R\$ 1,12 milhões e R\$ 100,00 mil, respectivamente. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota.

Conforme pode ser visto no Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras, os vários investimentos do Fundo em Permutas foram paralisados a partir de Fevereiro de 2020, último mês antes do início da pandemia e, tendo em vista que a Gestão estava mais conservadora, preferiu aguardar para fazer novos investimentos, com o objetivo de analisar minuciosamente o comportamento do setor referentes à performance de vendas, inadimplência dos projetos e eventuais impactos nos Incorporadores. No entanto, o efeito colateral da crise, de uma certa forma, foi positivo para o setor, pois o juro extremamente baixo, resultado do estímulo fiscal do governo, somado à nova realidade do "Home Office" e uma maior flexibilização de horários (*in loco*) nos escritórios impulsionaram as vendas de forma generalizada. Neste sentido, após seis meses, o Fundo voltou a fazer desembolsos na estratégia de Permuta. O time de gestão pretende, conforme permitido em regulamento, impulsionar esse "asset class" dentro do portfólio e, por consequência, aumentar o retorno global do Fundo.

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota	# cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	75.381.215
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07	182.487.980
jan/21	(3.358,65)	1.800,00	-	25.151,34	1.800,00	0,01	182.487.980
fev/21	(20.719,92)	3.000,00	-	25.151,34	3.000,00	0,02	182.487.980
mar/21	(3.288,87)	1.500,00	8.038,42	33.189,76	9.538,42	0,01	200.271.405
abr/21	(18.386,74)	1.500,00	1.767,92	34.957,68	3.267,92	0,01	226.734.642
mai/21	(1.488,39)	538,30	5.869,96	40.827,64	6.408,26	0,00	226.039.663
jun/21	(30.208,70)	1.430,00	-	40.827,64	1.430,00	0,01	226.039.663
jul/21	(12.895,35)	2.120,00	2.758,62	43.586,26	4.878,62	0,01	226.039.663
ago/21	(880,00)	2.286,77	500,00	44.086,26	2.786,77	0,01	226.039.663
set/21	(16.602,13)	2.882,98	5.871,32	49.957,58	8.754,30	0,01	226.039.663
out/21	(13.181,00)	1.700,09	-	49.957,58	1.700,09	0,01	226.039.663
nov/21	(12.573,51)	1.986,19	7.406,58	57.364,16	9.392,78	0,01	226.039.663
Fluxo Projetado	-	279.768,02	312.144,75	369.508,91	591.912,76	1,40	226.039.663

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Fluxo Realizado	(369.508,91)	48.006,54	57.364,16	105.370,70	0,63
Fluxo Projetado	-	279.768,02	312.144,75	591.912,76	1,40
Fluxo Total	(369.508,91)	327.774,56	369.508,91	697.283,47	2,02

Inflação projetada para o período remanescente

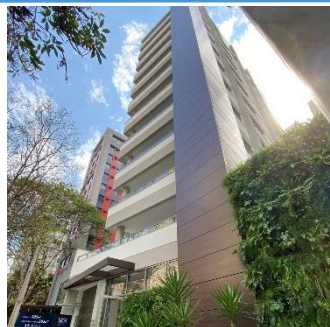
9,17% a.a. Fonte Focus 29-out-21

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 / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
51.199.789
Status
Concluída
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Jan/19
Data de entrega
Ago/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
45,5%
Participação no FII (% PL)
0,09%
Participação no Projeto
22% do VGV
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Investido
5.250.000
Redução de Capital
3.250.000
Dividendos Distribuídos
1.509.479

(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: out/2021

Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
32.716.913
Status
Em construção
Data de lançamento
Out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Dez/21
Obras (%)
98,7%

Vendas (%)
50,0%
Participação no FII (% PL)
0,08%
Participação no Projeto
9% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Investido
1.750.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
915.671

(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: out/2021

São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
67.723.109
Status
Concluído
Data de lançamento
Dez/17
Data Início da Obra
Jul/18
Data de entrega
Jan/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
89,8%
Participação no FII (% PL)
0,18%
Participação no Projeto
19% do VGV
Capital Comprometido
6.750.000
Capital Investido
6.750.000
Redução de Capital
2.680.000
Dividendos Distribuídos
3.366.159

(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: out/2021

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
648.962.501
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Jan/27
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
6,1%
Participação no FII (% PL)
0,23%
Participação no Projeto
8% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Investido
5.140.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(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: out/2021

São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
175.609.463
Status
Em construção
Data de lançamento
Ago/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Jun/23
Obras (%)
16,9%

Vendas (%)
77,0%
Participação no FII (% PL)
0,52%
Participação no Projeto
14% do VGV
Capital Comprometido
13.055.000
Capital Investido
13.055.000
Redução de Capital
1.270.000
Dividendos Distribuídos
3.240.000

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

São Paulo, SP / Moema 1

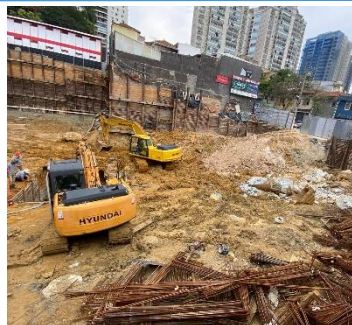


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
159.286.496
Status
Em construção
Data de lançamento
Jul/20
Data Início da Obra
Fev/21
Data de entrega
Fev/23
Obras (%)
19,0%

Vendas (%)
68,1%
Participação no FII (% PL)
0,65%
Participação no Projeto
17% do VGV
Capital Comprometido
15.000.000
Capital Investido
15.000.000
Redução de Capital
240.000
Dividendos Distribuídos
3.490.000

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

São Paulo, SP / Perdizes 2

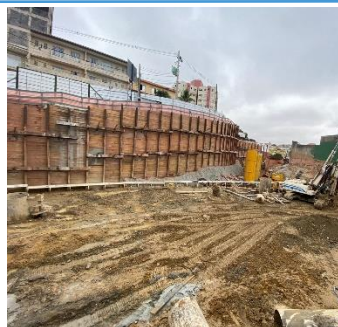


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
145.232.768
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Abr/21
Data de entrega
Mai/23
Obras (%)
8,8%

Vendas (%)
69,1%
Participação no FII (% PL)
0,45%
Participação no Projeto
14% do VGV
Capital Comprometido
11.145.000
Capital Investido
11.145.000
Redução de Capital
855.000
Dividendos Distribuídos
1.535.000

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

São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1

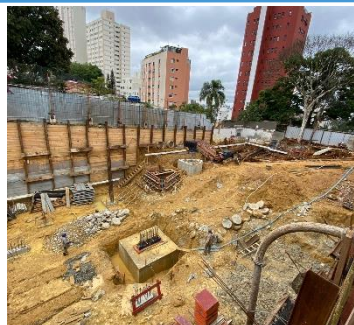


Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda
126.431.857
Status
Em construção
Data de lançamento
Jul/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Set/23
Obras (%)
11,6%

Vendas (%)
68,0%
Participação no FII (% PL)
0,28%
Participação no Projeto
11% do VGV
Capital Comprometido
7.095.650
Capital Investido
7.095.650
Redução de Capital
635.000
Dividendos Distribuídos
890.000

(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: out/2021

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



Residencial
Permuta Imobiliária²¹
Valor Geral de Venda
103.866.064
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Mar/23
Obras (%)
11,2%

Vendas (%)
50,0%
Participação no FII (% PL)
0,80%
Participação no Projeto
30% do VGV
Capital Comprometido
18.300.000
Capital Investido
18.300.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
2.940.000

(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: out/2021

São Paulo, SP / Perdizes 3



Residencial
Permuta Imobiliária²²
Valor Geral de Venda
204.449.601
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/19
Data Início da Obra
Mar/20
Data de entrega
Abr/22
Obras (%)
71,7%

Vendas (%)
62,8%
Participação no FII (% PL)
1,36%
Participação no Projeto
26% do VGV
Capital Comprometido
32.949.883
Capital Investido
32.949.883
Redução de Capital
2.000.000
Dividendos Distribuídos
5.625.000

(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: out/2021

São Paulo, SP / Augusta 1

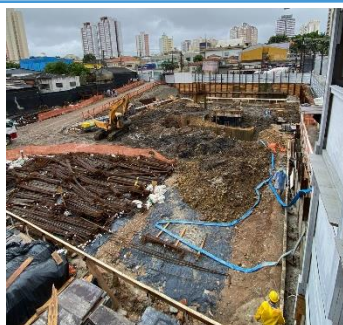


Residencial
Permuta Imobiliária²³
Valor Geral de Venda
177.989.910
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Set/22
Data de entrega
Set/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
1,71%
Participação no Projeto
37% do VGV
Capital Comprometido
38.870.000
Capital Investido
38.870.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Ipiranga 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁴
Valor Geral de Venda
177.606.934
Status
Em construção
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Mai/21
Data de entrega
Nov/23
Obras (%)
9,8%

Vendas (%)
92,0%
Participação no FII (% PL)
0,81%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
22.132.894
Capital Investido
22.132.894
Redução de Capital
3.700.000
Dividendos Distribuídos
4.080.000

(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: out/2021

São Paulo, SP / Campo Belo 1*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁵
Valor Geral de Venda
49.483.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Abr/22
Data Início da Obra
Out/22
Data de entrega
Ago/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,45%
Participação no Projeto
30% do VGV
Capital Comprometido
10.275.950
Capital Investido
10.275.950
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(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: out/2021

São Paulo, SP / Campo Belo 2*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁶
Valor Geral de Venda
70.945.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Dez/21
Data Início da Obra
Jun/22
Data de entrega
Abr/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,68%
Participação no Projeto
32% do VGV
Capital Comprometido
15.547.621
Capital Investido
15.547.621
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(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: out/2021

São Paulo / Imirim 1*

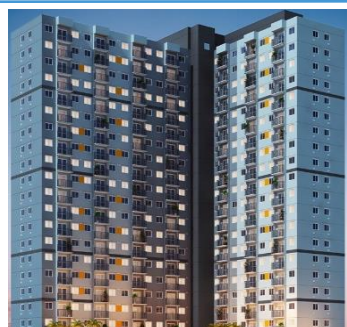


Residencial
Permuta Imobiliária²⁷
Valor Geral de Venda
55.536.038
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Mai/22
Data Início da Obra
Nov/22
Data de entrega
Jun/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,34%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
7.799.910
Capital Investido
7.799.910
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
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: out/2021

São Paulo, SP / Pinheiros 1*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁸
Valor Geral de Venda
49.751.789
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Ago/22
Data de entrega
Jun/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,42%
Participação no Projeto
27% do VGV
Capital Comprometido
9.598.219
Capital Investido
9.598.219
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(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: out/2021

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁹
Valor Geral de Venda
38.315.000
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/21
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Set/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

(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: out/2021

São Paulo, SP / Vila Olímpia 2*



Residencial
Permuta Imobiliária³⁰
Valor Geral de Venda
79.852.854
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Mar/22
Data Início da Obra
Set/22
Data de entrega
Jun/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,81%
Participação no Projeto
33% do VGV
Capital Comprometido
18.390.533
Capital Investido
18.390.533
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
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: out/2021

São Paulo, SP / Alto da Boa Vista 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³¹
Valor Geral de Venda
112.677.959
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Dez/22
Data de entrega
Jan/25
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,44%
Participação no Projeto
14% do VGV
Capital Comprometido
10.035.000
Capital Investido
10.035.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
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: out/2021

São Paulo, SP / Morumbi 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³²
Valor Geral de Venda
73.515.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Nov/21
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Fev/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,86%
Participação no Projeto
38% do VGV
Capital Comprometido
19.640.000
Capital Investido
19.640.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
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: out/2021

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 2*



Residencial
Permuta Imobiliária³³
Valor Geral de Venda
38.000.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Nov/21
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Ago/23
Obras (%)
0,0%

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

(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: out/2021

São Paulo, SP / Brooklin 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³⁵
Valor Geral de Venda
40.700.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jan/22
Data Início da Obra
Abr/22
Data de entrega
Out/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,34%
Participação no Projeto
25% do VGV
Capital Comprometido
7.741.609
Capital Investido
7.741.609
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: out/2021

São Paulo, SP / Jardim Europa 2*



Residencial
Permuta Imobiliária³⁵
Valor Geral de Venda
38.000.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jan/22
Data Início da Obra
Abr/22
Data de entrega
Out/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,57%
Participação no Projeto
46% do VGV
Capital Comprometido
13.081.000
Capital Investido
13.081.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Vila Mascote 1



Residencial
Permuta Imobiliária³⁶
Valor Geral de Venda
163.735.898
Status
Lançado
Data de lançamento
Out/21
Data Início da Obra
Mai/22
Data de entrega
Set/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
18,7%
Participação no FII (% PL)
0,55%
Participação no Projeto
12% do VGV
Capital Comprometido
12.473.506
Capital Investido
12.473.506
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
100.000

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

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity³⁷
Valor Geral de Venda³⁸
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 Comprometido³⁹
18.029.508
Capital Investido⁴⁰
18.029.508
Redução de Capital
0

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

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity⁴¹
Valor Geral de Venda⁴²
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 Comprometido⁴³
18.029.508
Capital Investido⁴⁴
18.029.508
Redução de Capital
0

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



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