

# Maxi Renda FII

Janeiro 2022



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\$ 2.315.148.318

### Quantidade de Cotas:

226.039.663

### Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,24

### 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:

503.710 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 11.996/05), 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 janeiro o IFIX fechou em queda de 0,99%. No lado sanitário tivemos novos picos de contaminação no Brasil e no mundo. Por outro lado, 80% da população brasileira se encontra com o cronograma de vacinação completo, o que contribuiu para que o número de novas mortes se mantivesse em patamares inferiores aos de 2020. A crescente tensão entre Rússia e Ucrânia, juntamente com a alta recorde da inflação nos EUA e a pandemia da COVID-19 seguem trazendo apreensão aos mercados globais. O Índice de Preços ao Consumidor (CPI) nos EUA teve a maior alta dos últimos 40 anos, encerrando janeiro com alta de 0,6% e alta de 7,5% no acumulado de 12 meses. No Brasil a inflação segue pressionada, com o IPCA tendo alta de 0,54% (maior alta desde janeiro de 2016) e o IGP-M com alta de 1,82% no mês e 16,91% nos últimos 12 meses. Em janeiro de 2021 o acumulado estava em 25,71%. A gestão espera que a alta recorde da inflação americana faça com que o Federal Reserve (FED) adote uma postura ainda mais *hawkish*, o que tende a levar a um *flight to quality* dos investidores globais, isto é, fuga de capitais de mercado emergentes para países desenvolvidos, principalmente os EUA.

**Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, que no mês de janeiro ultrapassou a simbólica marca de 500 mil cotistas (+3% MoM), ou ainda, 1/3 de todos os investidores de FIIs, 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 alienações parciais de alguns CRIs a serem listados e nenhum investimento no mês. No *book* de FIIs a gestão optou por alienar R\$ 2,46 milhões, enquanto que no *book* de Permutas Financeiras não houve movimentação neste mês. Maiores detalhes acerca da movimentações estão nas respectivas seções. O Fundo se encontra atualmente com 1,4% 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.

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\$ 0,091 por cota, totalizando R\$ 20,63 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 2,20 milhões de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 17,74 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 2,51 milhões. Maiores detalhes podem ser vistos nas respectivas seções de classes de ativos.

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

A cota patrimonial do Fundo teve pequena desvalorização devido as recentes aberturas da curva de juros que, por sua vez, impactam a marcação à mercado (MtM) dos papéis.

Além disso, também já citado, as permutas seguem um fluxo que se inicia a partir do lançamento dos projetos. No Fundo há 13 permutas (R\$ 158 milhões investidos) cujos respectivos projetos serão lançados entre o final de 2021 e o primeiro semestre de 2022, que até o momento não distribuíram nenhum dividendo e que iniciarão a distribuição com relevante resultado acumulado, sendo que em sua maioria possuem *durations* mais curtas porque ou representam obras do segmento Casa Verde Amarela, no qual as incorporadoras (logo também o permutante) já recebem o repasse durante a fase de obras, ou então, obras residenciais horizontais, as quais possuem ciclos de obras muito mais curtos que as incorporações verticais equivalentes e, conseqüentemente, repasse adiantado.

Por último, frisa-se a indexação do portfólio, com 44% dos CRIs indexados ao CDI, cujas remunerações estão sendo positivamente impactadas pelo aperto monetário iniciado em março de 2021 pelo Banco Central e que deve ser intensificado nas próximas reuniões do COPOM.

Adicionalmente, conforme antecipado no Fato Relevante de 01/02/2022 (item iv), foi protocolado tempestivamente Pedido de Reconsideração da decisão do Colegiado da CVM tomada em reunião de 21/12/2021. O Gestor destaca que os números de encerramento de 2021 ainda não passaram por auditoria independente, mas a indicação mais atual é a de que o Fundo tenha encerrado o ano de 2021 com Lucros Acumulados, em linha com o divulgado no Fato Relevante de 25/02/2022 (item vii).

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,09 (nove centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de janeiro foi realizada em 14/02/2022 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/2022.

A distribuição no mês para os detentores de cotas representa considerando o valor patrimonial (R\$ 1024) aproximadamente 120,00% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 141,17% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 9,33) o resultado equivale a 131,73% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 154,98% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 98,60% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

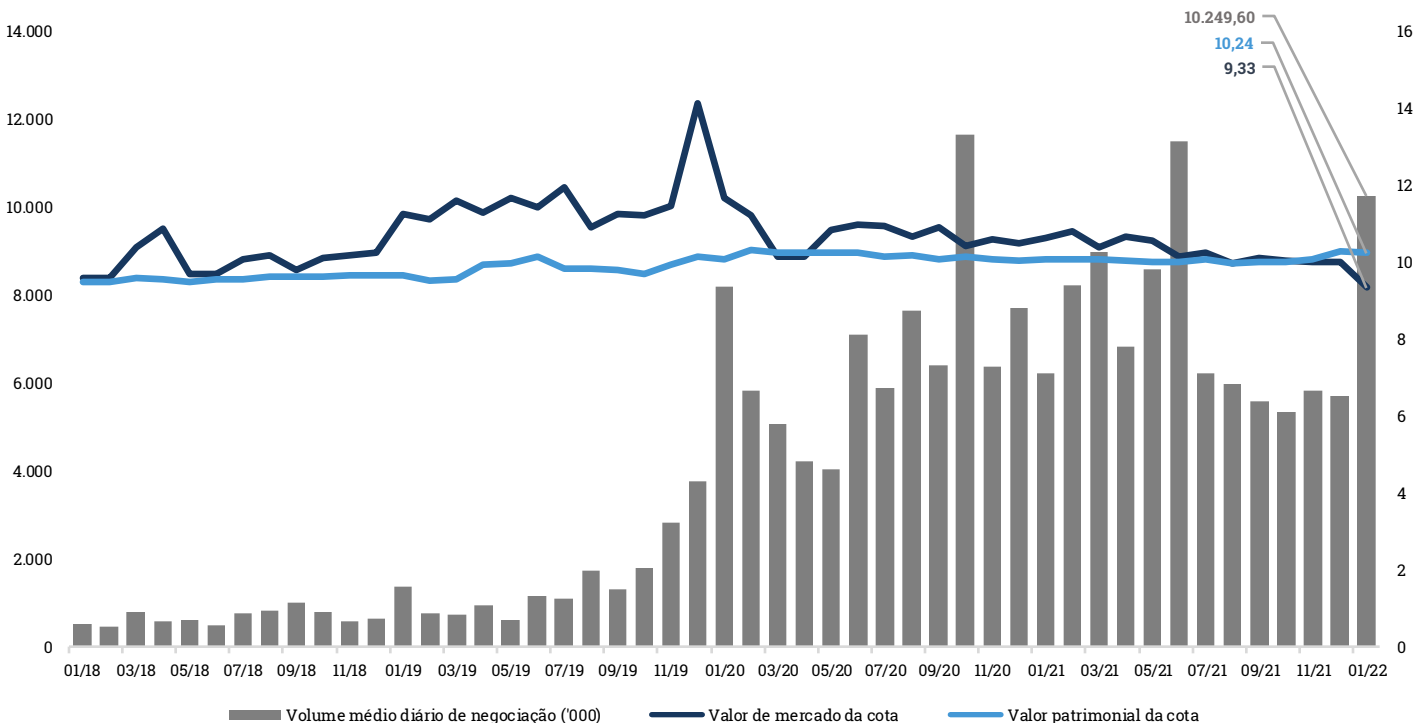
| Fluxo Financeiro                   | jan/22            | 1S/2022            | 2022               | 12 meses           |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>        | <b>22.540.752</b> | <b>122.394.459</b> | <b>224.821.697</b> | <b>226.324.465</b> |
| Receitas Permuta                   | 1.551.300         | 12.527.336         | 22.295.633         | 23.560.514         |
| Receitas FII                       | 1.961.472         | 5.694.280          | 10.855.949         | 11.953.293         |
| Receitas CRI                       | 18.613.767        | 98.902.486         | 182.705.793        | 183.013.080        |
| Receitas LCI e Renda Fixa          | 414.213           | 5.270.357          | 8.964.323          | 7.797.577          |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>        | <b>-2.195.840</b> | <b>-11.371.696</b> | <b>-22.694.967</b> | <b>-23.455.618</b> |
| Despesas Operacionais              | -2.195.840        | -11.371.696        | -22.866.507        | -24.040.747        |
| Reserva de Contingência            | 0                 | 0                  | 171.540            | 585.129            |
| <b>Resultado</b>                   | <b>20.344.912</b> | <b>111.022.763</b> | <b>202.126.730</b> | <b>202.868.846</b> |
| <b>Rendimento distribuído</b>      | <b>20.343.570</b> | <b>110.759.434</b> | <b>201.831.115</b> | <b>199.528.178</b> |
| <b>Distribuição média por cota</b> | <b>0,090</b>      | <b>0,082</b>       | <b>0,079</b>       | <b>0,079</b>       |

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

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

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

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas.



## Liquidez

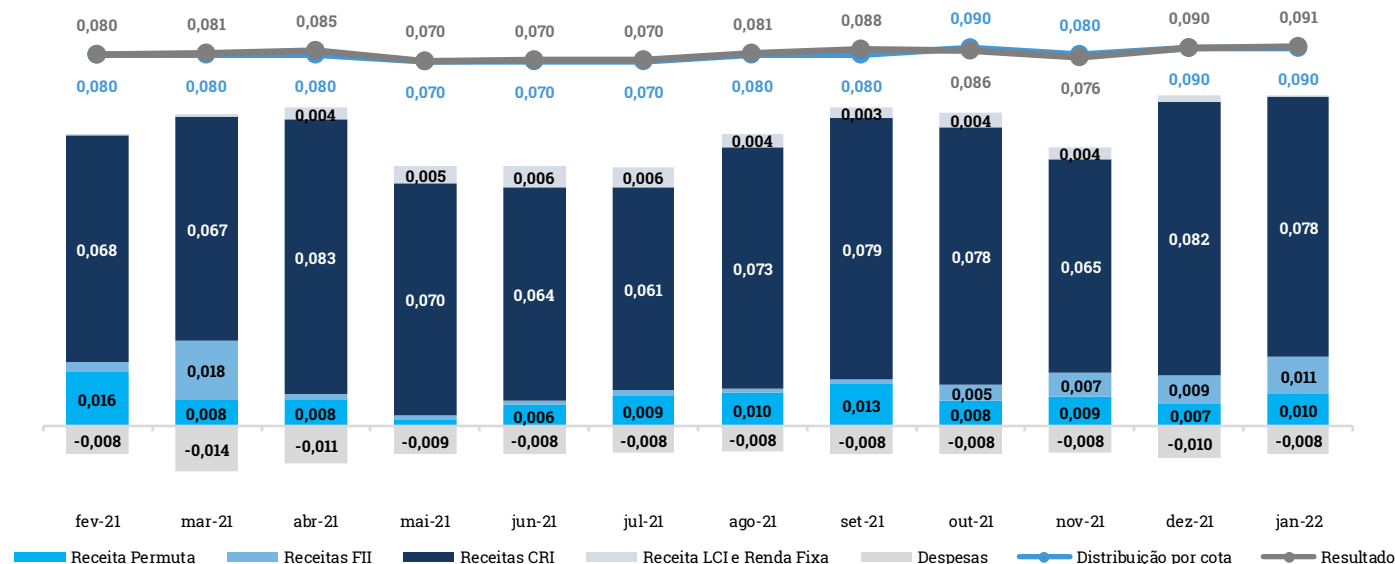
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 441.514 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 215,24 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 10,25 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 9,33 por cota.

| Maxi Renda FII                    | jan/22      | 1S/2022     | 2022        | 12 meses      |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| <b>Presença em pregões</b>        | 100%        | 100%        | 100%        | 100%          |
| <b>Volume negociado</b>           | 215.241.523 | 215.241.523 | 215.241.523 | 1.851.427.219 |
| <b>Número de Negócios</b>         | 441.514     | 441.514     | 441.514     | 4.697.900     |
| <b>Giro (% do total de cotas)</b> | 9,85%       | 9,85%       | 9,85%       | 79,68%        |
| <b>Valor de Mercado</b>           |             |             |             | 2.108.950.056 |
| <b>Quantidade de cotas</b>        |             |             |             | 226.039.663   |

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

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

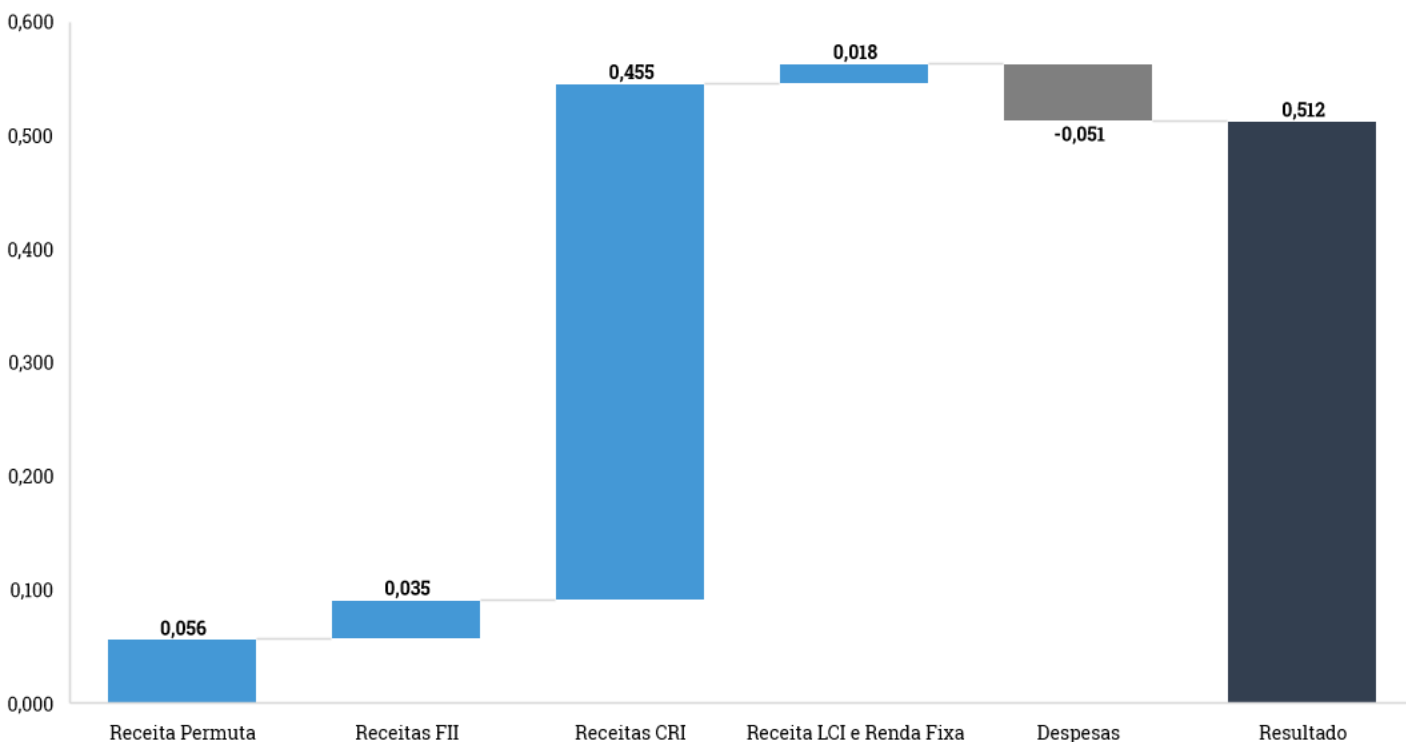


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

## Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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



Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

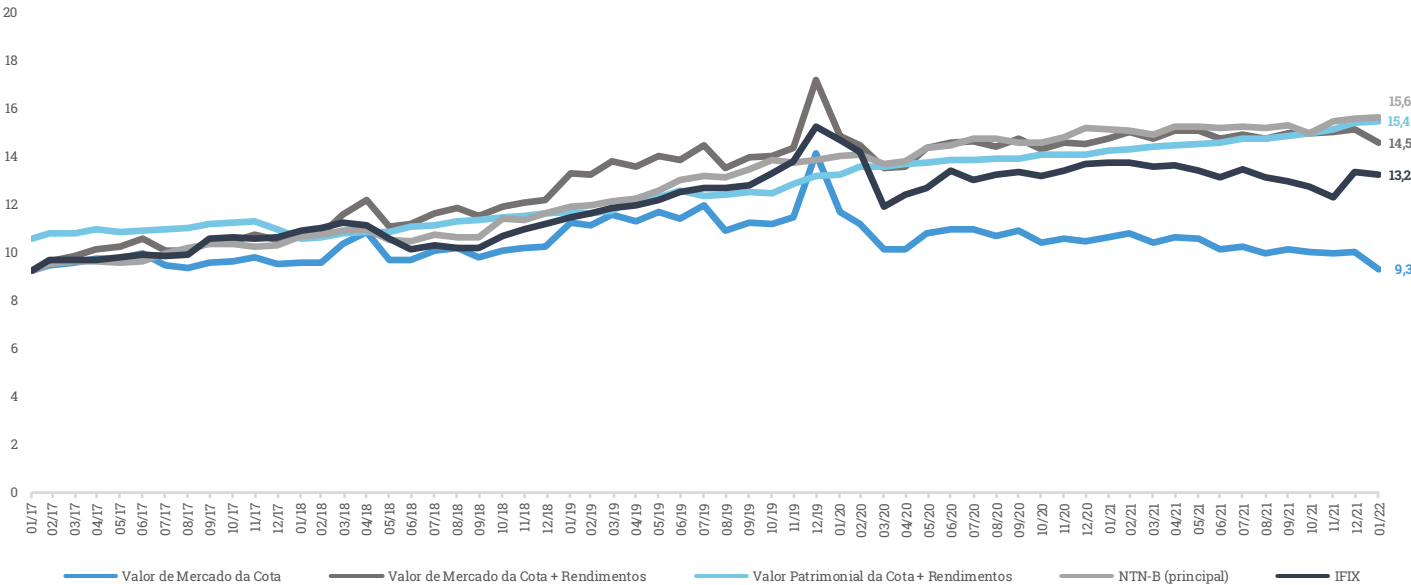
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

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

| Maxi Renda FII                  | jan/22 <sup>4</sup> | 2022 <sup>5</sup> | 12 meses <sup>6</sup> |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido de Mercado   | 2.108.950.056       | 2.230.580.922     | 2.235.863.407         |
| Valor Patrimonial da Cota       | 10,24               | 10,24             | 10,07                 |
| Valor Mercado da Cota           | 9,33                | 9,87              | 10,18                 |
| Ganho de capital bruto          | -6,79%              | -6,79%            | -12,15%               |
| TIR Bruta (% a.a.) <sup>7</sup> | -3,01%              | -0,47%            | -0,26%                |
| Retorno Total Bruto             | -5,89%              | -5,89%            | -3,20%                |
| NTN-B (principal) <sup>8</sup>  | 0,15%               | 0,15%             | 3,09%                 |
| IFIX                            | -0,99%              | -0,99%            | -3,56%                |
| Diferença vs NTN-B (princ.)     | -6,04%              | -6,04%            | -6,30%                |
| Diferença vs IFIX               | -4,90%              | -4,90%            | 0,36%                 |

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 "jan/22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)\*, 30 de dezembro de 2021 e 29 de janeiro de 2021, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2022. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

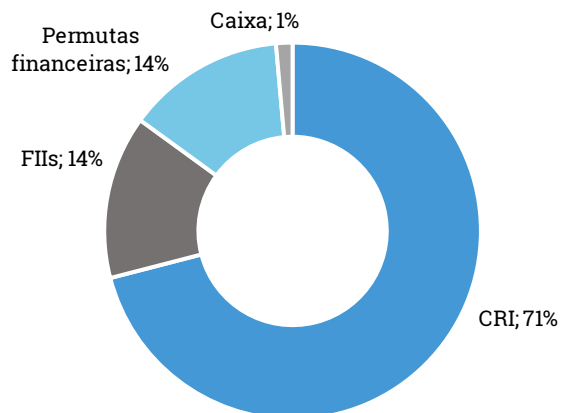
Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset Management



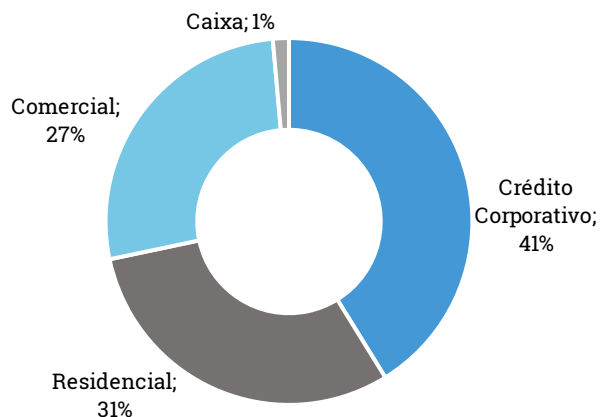
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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



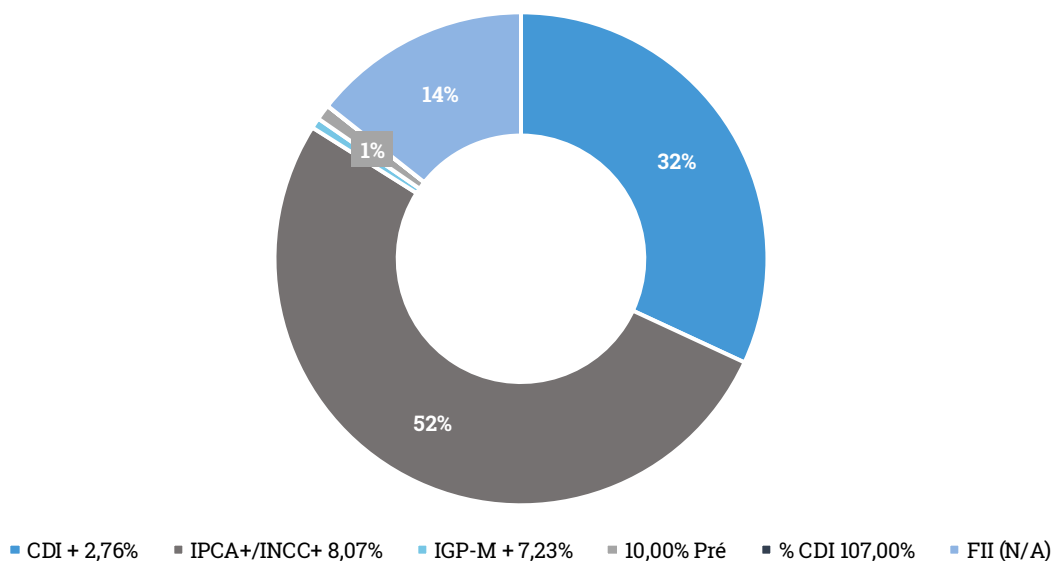
### Taxa Média por indexador e Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)

| Indexador      | Taxa Média de Aquisição (a.a.) | % do Book   |
|----------------|--------------------------------|-------------|
| CDI+           | 2,76%                          | 37%         |
| IPCA+ / INCC + | 8,07%                          | 61%         |
| IGP-M+         | 7,23%                          | 1%          |
| Pré            | 10,00%                         | 1%          |
| % CDI          | 107,00%                        | <1%         |
| <b>Total</b>   |                                | <b>100%</b> |

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)</b> | <b>249 bps</b> |
|----------------------------------------------------|----------------|

### Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



■ CDI + 2,76% ■ IPCA+/INCC+ 8,07% ■ IGP-M + 7,23% ■ 10,00% Pré ■ % CDI 107,00% ■ FII (N/A)

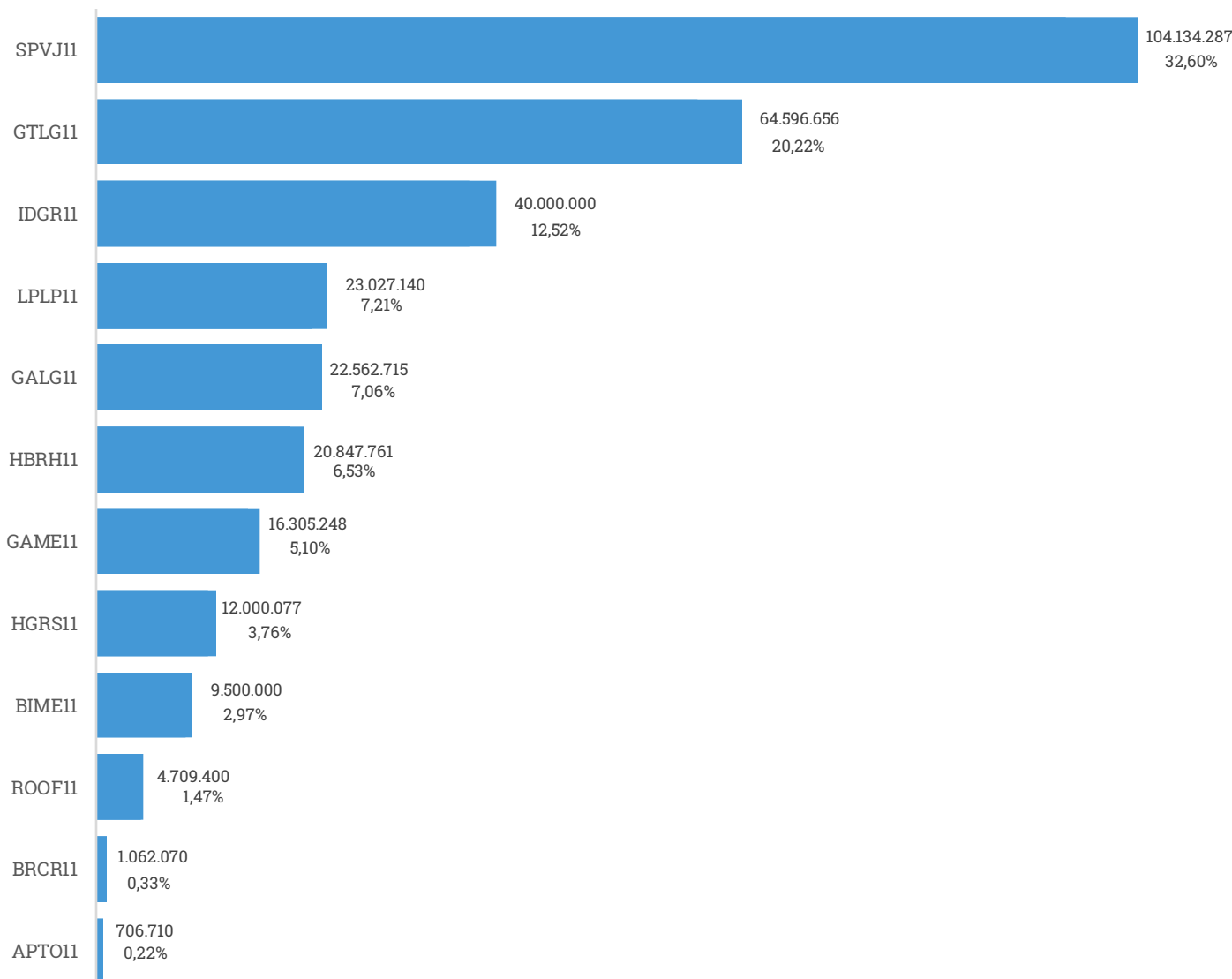
## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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 alienação parcial no valor total de R\$ 2,46 milhões do FII GTLG11.

No mês de janeiro o IFIX apresentou variação negativa de 0,99%. Dados da inflação seguem pressionados no Brasil e no mundo. O IPCA apresentou variação de 0,54%, maior para janeiro desde 2016 (1,27% na época), enquanto que o IGP-M apresentou alta de 1,82% e acumula alta de 16,91% nos últimos 12 meses (em janeiro de 2021 o acumulado de 12 meses era de 25,71%). O CPI (Índice de Preços ao Consumidor) nos EUA teve a maior alta dos últimos 40 anos, 7,5% no acumulado de 12 meses e 0,6% no mês. Com a expectativa de uma postura *hawkish* do FED (Federal Reserve) para conter o avanço da inflação, a gestão espera um *flight to quality* dos investidores globais, com a fuga de capitais de mercado emergentes para países desenvolvidos, principalmente os EUA. No lado sanitário o avanço do número de casos em todo o globo segue trazendo apreensão. O Brasil vivenciou novos picos de contaminação no mês. No entanto, devido ao elevado número de pessoas com o cronograma de vacinação completo (quase 80%), o número de novas mortes segue em patamares inferiores aos de 2020. Os mercados globais seguem acompanhando atentamente a crescente tensão entre Rússia e Ucrânia.

A carteira de FIIs encerrou o mês de janeiro com saldo de **R\$ 319,45 milhões**.

## Exposição (Volume e % dos FIIs)



Resultado passados não são garantias de rentabilidades futuras

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

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

Maxi Renda | Janeiro 2022 | 6

## Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de janeiro, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações com relações risco-retorno interessantes, com destaques para as alienações parciais ou totais dos CRIs GPA, General Shopping, Vitacon e Helbor - Estoque IV, com ganho de capital aproximado de R\$ 400 mil. Durante o mês não foram realizadas novas aquisições. Para o próximo mês é esperada a liquidação de R\$ 30 milhões de um novo CRI, o ativo será detalhado abaixo e no relatório gerencial do próximo mês.

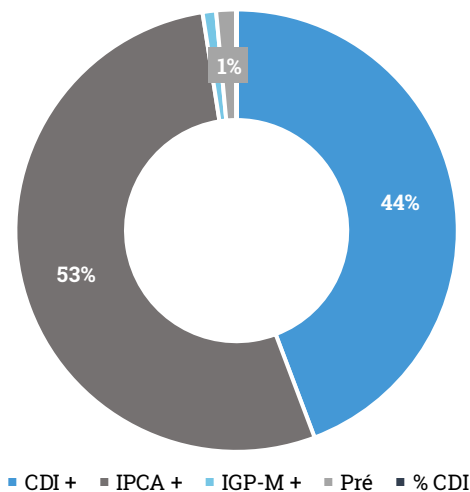
Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos dessa crise em seus balanços 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.

De forma a dar maior previsibilidade e transparência aos investidores, como fato subsequente, são esperadas para as próximas semanas a seguinte liquidação:

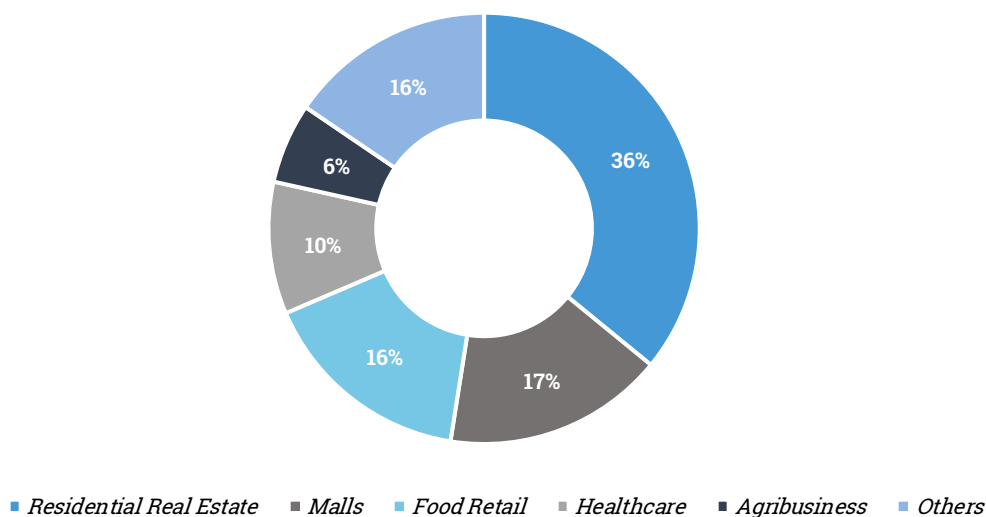
- a) **R\$ 30 milhões** de um CRI para financiamento de duas incorporações verticais localizadas em São Paulo. O ativo apresenta robusta estrutura de garantias, com os empreendimentos localizados em regiões estratégicas da cidade e possui **remuneração de CDI+ 4,50% a.a.**

## Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

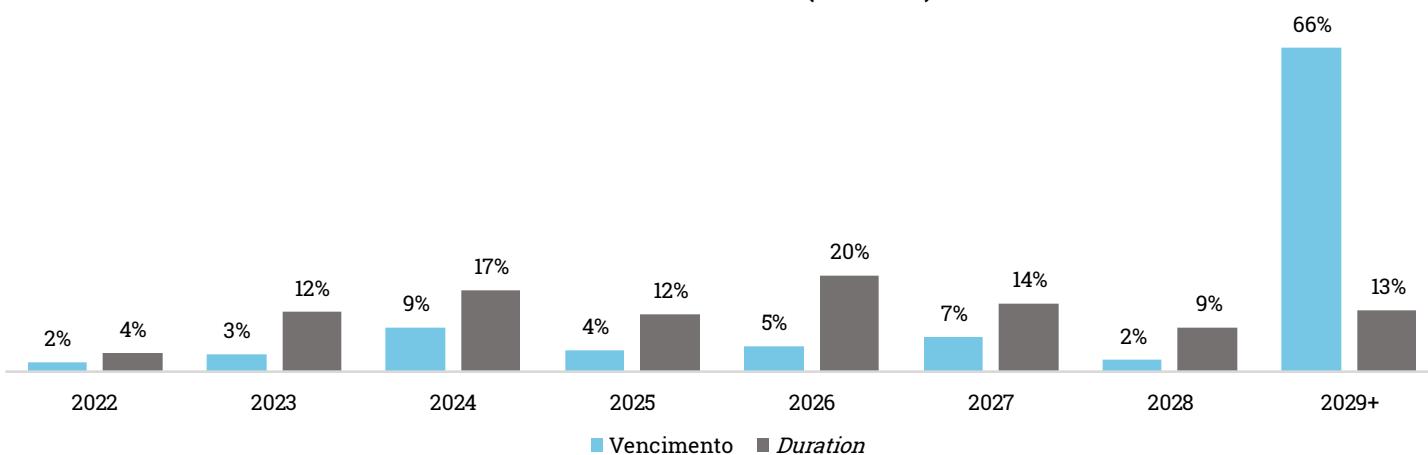
### Indexadores dos CRIs



### 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 0,61% do Patrimônio Líquido do Fundo.**

- (a) **CRI Harte (14B0058368):** Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês, continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. O percentual do edifício atualmente locado está atualmente em 15,5%.
- (b) **CRI Esser (14K0234407):** O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para relembrar, a estrutura de garantia do CRI era composta pela alienação fiduciária (AF) de 5 (cinco) terrenos, que são eles: (i) Asdrubal, (ii) Cardeal, (iii) São Urbano, (iv) VIP Augusta e (v) Charme da Vila. Foi consolidada a propriedade somente dos 3 (três) primeiros terrenos citados acima após essas três garantias terem sido excutidas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram excutidos, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos 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

Janeiro 2022



asset  
management

MXRF11

## Composição da Carteira<sup>12</sup>

| Código     | Securizadora       | Devedor                          | Emissão/<br>Série | Qtd.       | Vol. (BRL<br>MM) | Duration<br>(Anos) | % do PL | Data Aquis. | Vcto.      | Index.  | Taxa<br>Emissão | Periodicidade |
|------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|------------|------------------|--------------------|---------|-------------|------------|---------|-----------------|---------------|
| 20B0817201 | Planeta Sec.       | Prevent Senior                   | 4/136             | 73.729     | 81,06            | 7,1                | 3,50%   | fev/20      | 20/03/2035 | IPCA +  | 4,8152%         | Mensal        |
| 21F0568504 | Virgo              | Pesa/AIZ                         | 4/301             | 74.500     | 77,44            | 4,3                | 3,35%   | jun/21      | 22/09/2031 | IPCA +  | 7,0000%         | Mensal        |
| 21K1073642 | Planeta Sec.       | Urban Hub - Anhanguera           | 4/218             | 65.000     | 64,27            | 5,1                | 2,78%   | dez/21      | 20/12/2031 | IPCA +  | 7,2000%         | Mensal        |
| 21F0211653 | Habitasec Sec.     | Rio Ave                          | 1/213             | 59.894     | 62,20            | 6,3                | 2,69%   | jun/21      | 21/06/2036 | IPCA +  | 6,0000%         | Mensal        |
| 20D1006203 | True Sec.          | Oba Hortifruti                   | 1/303             | 60.000     | 60,52            | 4,1                | 2,61%   | jun/20      | 03/05/2032 | CDI +   | 2,1000%         | Mensal        |
| 21H0975635 | Planeta Sec.       | FEMSA Coca-Cola                  | 4/159             | 56.000     | 56,64            | 6,5                | 2,45%   | set/21      | 10/11/2033 | IPCA +  | 5,5000%         | Mensal        |
| 20C0851514 | Planeta Sec.       | AlphaGran                        | 4/135             | 60.468.906 | 51,81            | 2,3                | 2,24%   | mar/20      | 18/03/2027 | CDI +   | 2,5000%         | Mensal        |
| 20J0812309 | Virgo              | Siqueira Castro Advogados        | 4/136             | 43.250     | 48,64            | 4,1                | 2,10%   | out/20      | 02/12/2030 | IPCA +  | 6,9500%         | Mensal        |
| 20A0982855 | True Sec.          | Almeida Júnior - Nações          | 1/248             | 47.250     | 46,58            | 3,3                | 2,01%   | jan/20      | 17/01/2030 | CDI +   | 1,5000%         | Mensal        |
| 21H0697914 | Virgo              | RCP                              | 4/323             | 42.000     | 45,13            | 7,1                | 1,95%   | ago/21      | 26/08/2036 | IPCA +  | 6,8000%         | Mensal        |
| 20L0653261 | RB Capital Sec.    | Fibra Experts                    | 1/305             | 40.000     | 44,53            | 1,8                | 1,92%   | dez/20      | 12/12/2024 | IPCA +  | 5,9600%         | Mensal        |
| 20L0653519 | Planeta Sec.       | Dasa Diagnósticos                | 4/169             | 39.343     | 44,11            | 7,8                | 1,91%   | out/21      | 15/12/2035 | IPCA +  | 5,2300%         | Mensal        |
| 19I0737680 | Habitasec Sec.     | JCC Iguatemi Fortaleza           | 1/163             | 44.562     | 43,77            | 4,7                | 1,89%   | out/19      | 21/09/2034 | CDI +   | 1,3000%         | Mensal        |
| 21G0154352 | Virgo              | Cemara                           | 4/282             | 42.300     | 42,70            | 5,0                | 1,84%   | jul/21      | 18/06/2036 | IPCA +  | 9,0000%         | Mensal        |
| 20G0800227 | True Sec.          | General Shopping FII - GSFIII    | 1/236             | 37.951.578 | 41,69            | 5,8                | 1,80%   | jul/21      | 19/07/2032 | IPCA +  | 5,0000%         | Mensal        |
| 19L0838765 | Virgo              | GPA                              | 4/63              | 45.471     | 39,99            | 4,6                | 1,73%   | dez/19      | 18/12/2034 | CDI +   | 1,7500%         | Mensal        |
| 19L0909950 | True Sec.          | Almeida Júnior - Norte           | 1/246             | 41.250     | 39,42            | 3,3                | 1,70%   | dez/19      | 19/12/2029 | CDI +   | 1,2500%         | Mensal        |
| 19L0917227 | True Sec.          | Almeida Júnior - Continente      | 1/247             | 40.000     | 38,70            | 3,3                | 1,67%   | dez/19      | 19/12/2029 | CDI +   | 1,2500%         | Mensal        |
| 21D0429192 | Virgo              | Unitah                           | 4/172             | 35.000     | 37,90            | 2,6                | 1,64%   | abr/21      | 15/04/2027 | IPCA +  | 7,5000%         | Mensal        |
| 19L0906443 | Habitasec Sec.     | Embraed                          | 1/180             | 41.545     | 36,02            | 1,7                | 1,56%   | jan/20      | 23/12/2025 | CDI +   | 3,5000%         | Mensal        |
| 21K0001812 | Virgo              | Hapvida                          | 4/378             | 35.113     | 34,61            | 7,3                | 1,49%   | dez/21      | 15/12/2031 | IPCA +  | 5,7505%         | Semestral     |
| 19F0922610 | Habitasec Sec.     | Outlet Premium Brasília          | 1/153             | 32.000     | 32,09            | 2,7                | 1,39%   | jul/19      | 23/06/2025 | CDI +   | 3,0000%         | Mensal        |
| 19I0744943 | True Sec.          | Vitacon                          | 1/226             | 290        | 32,08            | 5,0                | 1,39%   | out/21      | 24/12/2031 | IPCA +  | 6,5000%         | Mensal        |
| 21F1036910 | Habitasec Sec.     | Econ                             | 1/260             | 30.175     | 30,17            | 1,8                | 1,30%   | jun/21      | 17/06/2024 | CDI +   | 2,5000%         | Mensal        |
| 21L0823062 | Virgo              | Arena MRV                        | 4/402             | 30.000     | 30,08            | 2,5                | 1,30%   | dez/21      | 22/12/2026 | CDI +   | 4,7500%         | Mensal        |
| 19L0906036 | Habitasec Sec.     | Helbor - Estoque III             | 1/174             | 80.033     | 29,42            | 1,8                | 1,27%   | dez/19      | 27/12/2024 | CDI +   | 1,5000%         | Mensal        |
| 21D0782031 | Virgo              | JCA - Sênior                     | 4/208             | 30.697     | 29,12            | 3,6                | 1,26%   | mai/21      | 12/05/2031 | CDI +   | 2,5000%         | Mensal        |
| 20I0777292 | Virgo              | Helbor - Multienda II            | 4/113             | 37.241     | 28,63            | 6,0                | 1,24%   | out/20      | 06/09/2035 | IPCA +  | 5,5000%         | Mensal        |
| 20E1051047 | Planeta Sec.       | Vila Leopoldina                  | 4/149             | 25.330     | 27,43            | 0,3                | 1,18%   | nov/20      | 30/05/2022 | CDI +   | 7,2000%         | Mensal        |
| 20J0665817 | Virgo              | Direcional Engenharia            | 4/103             | 23.536     | 23,63            | 2,0                | 1,02%   | out/20      | 18/03/2026 | CDI +   | 4,0000%         | Mensal        |
| 20K0571487 | Virgo              | Via Varejo                       | 4/133             | 22.595     | 23,18            | 5,0                | 1,00%   | jul/21      | 13/11/2030 | IPCA +  | 5,3400%         | Mensal        |
| 20L0632150 | True Sec.          | Direcional Engenharia            | 1/323             | 31.250     | 22,51            | 1,2                | 0,97%   | dez/20      | 07/06/2027 | Pré     | 10,0000%        | Mensal        |
| 19I0737681 | Habitasec Sec.     | JCC Iguatemi Fortaleza           | 1/164             | 21.794     | 21,81            | 5,2                | 0,94%   | mar/20      | 23/09/2036 | CDI +   | 1,4000%         | Mensal        |
| 21K0914380 | True Sec.          | Beach Park                       | 1/462             | 20.888     | 19,91            | 4,0                | 0,86%   | dez/21      | 16/11/2028 | IPCA +  | 8,5000%         | Mensal        |
| 20I0718026 | Habitasec Sec.     | Vitacon - Sênior                 | 1/190             | 24.820     | 19,56            | 2,2                | 0,85%   | out/20      | 26/09/2024 | CDI +   | 4,0000%         | Mensal        |
| 21K0633996 | Virgo              | Pesa/AIZ II                      | 4/415             | 20.000     | 19,51            | 2,2                | 0,84%   | dez/21      | 19/10/2026 | IPCA +  | 7,5000%         | Mensal        |
| 20H0747466 | True Sec.          | Tecnisa                          | 1/309             | 15.800     | 15,83            | 1,0                | 0,68%   | ago/20      | 29/08/2023 | CDI +   | 4,0000%         | Mensal        |
| 20J0667658 | True Sec.          | HF Engenharia                    | 1/261             | 15.000     | 12,73            | 2,4                | 0,55%   | abr/21      | 18/10/2024 | IPCA +  | 12,0000%        | Mensal        |
| 19J0714175 | True Sec.          | HM Engenharia                    | 1/235             | 23.500     | 11,87            | 1,2                | 0,51%   | dez/19      | 15/12/2023 | CDI +   | 2,5000%         | Mensal        |
| 19B0177968 | Nova Securitização | RNI                              | 1/31              | 15.850     | 11,31            | 2,6                | 0,49%   | set/20      | 15/02/2029 | CDI +   | 1,7000%         | Mensal        |
| 20I0718383 | Habitasec Sec.     | Vitacon - Mezanino               | 1/191             | 12.694     | 10,13            | 2,2                | 0,44%   | out/20      | 26/09/2024 | CDI +   | 5,5000%         | Mensal        |
| 19F0923004 | RB Capital Sec.    | São Carlos                       | 1/216             | 10.000     | 10,06            | 6,1                | 0,43%   | out/19      | 21/06/2034 | CDI +   | 1,0900%         | Mensal        |
| 21D0827257 | Virgo              | JCA - Subordinado                | 4/257             | 10.228     | 9,73             | 3,6                | 0,42%   | mai/21      | 12/05/2031 | CDI +   | 3,2000%         | Mensal        |
| 20F0849801 | Virgo              | Helbor - Estoque IV              | 4/100             | 13.216     | 9,20             | 1,3                | 0,40%   | jul/20      | 27/06/2023 | CDI +   | 2,5000%         | Mensal        |
| 19I0739560 | Virgo              | Vitacon                          | 4/47              | 13.882     | 8,95             | 2,1                | 0,39%   | nov/21      | 18/09/2029 | CDI +   | 2,0000%         | Mensal        |
| 14B0058368 | Polo Sec.          | Harte                            | 1/20              | 29         | 8,80             | -                  | 0,38%   | -           | -          | IPCA +  | 12,0000%        | Mensal        |
| 20J0837207 | Vert Cia Sec.      | Creditas - Mezanino II           | 27/2              | 13.702     | 8,34             | 6,1                | 0,36%   | out/20      | 15/10/2040 | IPCA +  | 8,5000%         | Mensal        |
| 20F0870073 | Habitasec Sec.     | Embraed II                       | 1/198             | 8.209      | 8,17             | 1,9                | 0,35%   | out/20      | 20/08/2026 | CDI +   | 5,5000%         | Mensal        |
| 20J0668136 | Virgo              | Assai   M. Dias Branco   Império | 4/130             | 6.889      | 7,74             | 5,0                | 0,33%   | mar/21      | 25/10/2032 | IPCA +  | 7,0000%         | Mensal        |
| 19F0260959 | Habitasec Sec.     | Helbor                           | 1/146             | 40.000     | 6,97             | 0,6                | 0,30%   | jul/19      | 27/06/2023 | CDI +   | 2,1500%         | Trimestral    |
| 13B0006454 | Virgo              | Conspar                          | 2/1               | 110        | 6,91             | 0,5                | 0,30%   | fev/13      | 07/02/2023 | IGP-M + | 9,5000%         | Mensal        |
| 20F0689770 | Barigui Sec.       | GPA                              | 1/82              | 5.697      | 6,77             | 6,0                | 0,29%   | set/20      | 10/06/2035 | IPCA +  | 5,7500%         | Mensal        |
| 13L0034539 | Barigui Sec.       | Cogna Educação                   | 1/1               | 15         | 6,54             | 3,2                | 0,28%   | ago/21      | 15/09/2028 | IGP-M + | 7,1500%         | Mensal        |
| 21F0906525 | Virgo              | Emiliano                         | 4/291             | 5.798      | 6,13             | 5,1                | 0,26%   | out/21      | 15/06/2033 | IPCA +  | 6,4700%         | Mensal        |
| 15H0698161 | SCCI Sec.          | NEX                              | 1/16              | 7          | 4,82             | -                  | 0,21%   | -           | -          | CDI +   | 5,0000%         | Mensal        |
| 18L1179520 | Barigui Sec.       | LOG                              | 1/66              | 6.693      | 4,72             | 2,7                | 0,20%   | mai/19      | 28/12/2028 | CDI +   | 1,3500%         | Mensal        |
| 18D0698877 | Nova Securitização | RNI                              | 1/27              | 665        | 3,44             | 2,4                | 0,15%   | mar/20      | 17/04/2028 | CDI +   | 2,0000%         | Mensal        |
| 12E0031990 | Habitasec Sec.     | Aloes                            | 1/9               | 27         | 2,58             | 0,3                | 0,11%   | mai/17      | 28/05/2022 | IPCA +  | 12,0414%        | Mensal        |
| 19A0698738 | RB Capital Sec.    | Cogna Educação                   | 1/185             | 1.637      | 1,94             | 3,1                | 0,08%   | mai/19      | 15/06/2028 | IGP-M + | 5,9571%         | Mensal        |
| 14C0067901 | RB Capital Sec.    | brMalls                          | 1/98              | 2          | 0,59             | 2,1                | 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          | 0,30             | 1,2                | 0,01%   | mar/17      | 01/06/2023 | % CDI   | 107,0000%       | Mensal        |
| 12B0035151 | Planeta Sec.       | GSP                              | 5/13              | 10         | 0,02             | 0,1                | 0,00%   | fev/12      | 28/02/2022 | IPCA +  | 11,0000%        | Mensal        |
| 12B0035534 | Planeta Sec.       | GSP                              | 5/18              | 10         | 0,01             | 0,1                | 0,00%   | fev/12      | 28/02/2022 | IPCA +  | 11,0000%        | Mensal        |
| 11L0005713 | Habitasec Sec.     | Scopel                           | 2/4               | 27         | 0,00             | -                  | 0,00%   | -           | -          | IPCA +  | 15,0000%        | Mensal        |

1.611.86

<sup>12</sup>Os CRIs 14B0058368, 14K0050601, 15H0698161 e 11L0005713 estão vencidos.

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código     | Devedor                   | Vol. (BRL MM) | Setor                   | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Comentários Gestão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20B0817201 | Prevent Senior            | 81,06         | Healthcare              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit;</li> <li>- Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação;</li> <li>- Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha;</li> <li>- Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira;</li> <li>- AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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.                                                                                                                                                                                                                   |
| 21F0568504 | Pesa/AIZ                  | 77,44         | Agribusiness            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>- Alienação Fiduciária de imóveis;</li> <li>- Aval dos acionistas da AIZ na PF;</li> <li>- Fundo de despesas.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionistas, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.                                                                                                                                                                                              |
| 21K1073642 | Urban Hub - Anhanguera    | 64,27         | Food Retail             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de imóvel;</li> <li>- CF de recebíveis;</li> <li>- Endosso de seguro patrimonial (GPA e devedora);</li> <li>- Fundo de despesas;</li> <li>- Fundo de juros;</li> <li>- Fundo de reserva.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., cujo lastro reside sobre um contrato de locação comercial firmado com a Companhia Brasileira de Distribuição (GPA). O CRI possui remuneração de IPCA+ 7,20% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, (iii) seguro endosso patrimonial GPA, (iv) fundos de juros, de reserva e de obras.                                                                                              |
| 21F0211653 | Rio Ave                   | 62,20         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária;</li> <li>- Alienação Fiduciária de imóveis;</li> <li>- Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF;</li> <li>- Fundo de reserva;</li> <li>- Fundo de despesas.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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            | 60,52         | Food Retail             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado;</li> <li>- Alienação Fiduciária das lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis");</li> <li>- Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.;</li> <li>- Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda.;</li> <li>- Aval solidário dos sócios na pessoa física.</li> </ul> | 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 Coca-Cola           | 56,64         | Food Retail             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária do imóvel;</li> <li>- Fundo de reserva;</li> <li>- Seguro patrimonial.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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                 | 51,81         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos a operação;</li> <li>- Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil;</li> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis;</li> <li>- Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 20J0812309 | Siqueira Castro Advogados | 48,64         | Law Firm                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de Imóveis;</li> <li>- Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro);</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Coobrigação da cedente.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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.                                                                     |
| 20A0982855 | Almeida Júnior - Nações   | 46,58         | Malls                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI;</li> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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                       | 45,13         | Properties              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de recebíveis;</li> <li>- Alienação Fiduciária do imóvel;</li> <li>- Aval dos sócios da RCP na PF.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | O CRI é lastreado em contratos de locação pulverizados de um galpão localizado em Rio Claro, no interior de São Paulo. A estrutura do ativo contempla alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios da RCP na pessoa física. Adicionalmente, há um covenant de ICSD de 150%, ou seja, o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação devem ser 1,50x maiores do que o valor da PMT do CRI (juros + amortização).                                                                           |
| 20L0653261 | Fibra Experts             | 44,53         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI);</li> <li>- Covenant financeiro: (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido &lt;= 0,70x (ex-SFH).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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) | Setor                   | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Comentários Gestão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20L0653519 | Dasa Diagnósticos            | 44,11         | Healthcare              | - Alienação Fiduciária dos imóveis;<br>- Seguro Patrimonial;<br>- Fundo de reserva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 19I0737680 | JCC Iguatemi Fortaleza       | 43,77         | Malls                   | - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior;<br>- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%;<br>- Aval Corporativo da Holding;<br>- Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.                                                                                                                       | Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Div Líq/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 21G0154352 | Cemara                       | 42,70         | Residential Real Estate | - Aval da Cemara;<br>- Fiança dos acionistas na PF;<br>- AF das cotas da SPE;<br>- 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 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. |
| 20G0800227 | General Shopping FII – GSFII | 41,69         | Malls                   | - AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação;<br>- Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.                                                                                                                                                                                                                                              | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 19L0838765 | GPA                          | 39,99         | Food Retail             | - ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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       | 39,42         | Malls                   | - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI;<br>- AF do imóvel;<br>- 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 19L0917227 | Almeida Júnior - Continente  | 38,70         | Malls                   | - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI;<br>- AF do imóvel;<br>- 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 21D0429192 | Unitah                       | 37,90         | Consumer                | - Cessão Fiduciária dos recebíveis;<br>- Fiança;<br>- Fundo de Reserva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 19L0906443 | Embraed                      | 36,02         | Residential Real Estate | - Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI;<br>- Certificadora contratada para auditoria mensal da carteira cedida;<br>- AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%;<br>- Fundo de Juros;<br>- Covenant: DL / PL <= 100%;<br>- Aval dos sócios na pessoa física. | O CRI é resultado da securitização de debêntures da Ultra Som Serviços Médicos S.A., cujo capital é detido pela Hapvida Participações e Investimentos S.A. (HAPV3). A operação conta com fiança e possui rating AAAsf(bra) pela Fitch Ratings. A Hapvida é uma das empresas mais sólidas em seu setor de atuação, com robusta qualidade creditícia e dívida líquida negativa, com quase R\$ 5 bilhões em caixa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 21K0001812 | Hapvida                      | 34,61         | Healthcare              | - Fiança                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 19F0922610 | Outlet Premium Brasília      | 32,09         | Malls                   | - Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%;<br>- LTV da fração do cedente, LTV de 56%;<br>- AF das ações da SPE;<br>- Fundo de Reserva de 1 PMT.                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código     | Devedor                | Vol. (BRL MM) | Setor                   | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Comentários Gestão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19I0744943 | Vitacon                | 32,08         | Residential Real Estate | - AF de cotas;<br>- Promessa de CF de recebíveis;<br>- AF do imóvel;<br>- Fiança dos sócios da Vitacon na PF.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | O ativo é resultado de uma securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A. Os recursos captados serão utilizados para aquisição e investimentos em um empreendimento localizado na região sul de São Paulo. O papel possui uma robusta estrutura de garantias que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.                                                                                                                                                                           |
| 21F1036910 | Econ                   | 30,17         | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária de participações;<br>- Alienação Fiduciária de imóveis;<br>- Fundo de reserva;<br>- Fundo de despesas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A Econ Holding é um dos maiores players de construção para mais baixa renda da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui um modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 600 milhões em 2020 e margens líquida e EBITDA de 21,4% e 22,3%, respectivamente. A companhia possui ainda um robusto landbank de R\$ 4,5 bilhões.                                                                                                                                                         |
| 21L0823062 | Arena MRV              | 30,08         | Properties              | - Cash collateral de R\$ 20 milhões;<br>- Fundo de juros de R\$ 40 milhões;<br>- CF de recebíveis oriundos da comercialização de cadeiras cativas, camarotes, vagas de estacionamento e bilheteria dos jogos de futebol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ativo é lastreado em recebíveis da Arena MRV, complexo multiuso localizado em Belo Horizonte/MG, que será a nova sede do Clube Atlético Mineiro. O empreendimento se encontra atualmente em fase final de desenvolvimento, com inauguração prevista para o início de 2023. A Arena multiuso será utilizada para jogos de futebol, shows e outros eventos, assim como o Allianz Parque, localizado em São Paulo. O CRI possui remuneração de CDI+ 4,75%, duration de 2,8 anos e robusta estrutura de garantias. |
| 19L0906036 | Helbor – Estoque III   | 29,42         | Residential Real Estate | - AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor;<br>- Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP;<br>- 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 21D0782031 | JCA - Sênior           | 29,12         | Transportation          | - Fiança;<br>- Coobrigação;<br>- Alienação Fiduciária de Imóveis;<br>- Fundos de reserva e de despesas;<br>- 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%.                                                                                                                                     |
| 20I0777292 | Helbor - Multirenda II | 28,63         | 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%;<br>- Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros;<br>- Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs;<br>- Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.;<br>- Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos alugueis frente as PMTs do CRI. | Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de alugueis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 20E1051047 | Vila Leopoldina        | 27,43         | Residential Real Estate | - AF do imóvel;<br>- 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 20J0665817 | Direcional Engenharia  | 23,63         | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE);<br>- 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             | 23,18         | 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.                                       |
| 20L0632150 | Direcional Engenharia  | 22,51         | Residential Real Estate | - Fundo de despesas;<br>- Servicer para espelhamento de carteiras;<br>- 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).                                                                                                                                                                         |
| 19I0737681 | JCC Iguatemi Fortaleza | 21,81         | Malls                   | - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior;<br>- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%;<br>- Aval Corporativo da Holding;<br>- 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.          |
| 21K0914380 | Beach Park             | 19,91         | Tourism                 | - Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis de time share da companhia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | O grupo Beach Park Hotéis e Turismo S.A. 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% c valor da PMT do CRI e ICSD mínimo mensal de 130%                                                                                                                                                                                                              |

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código     | Devedor                | Vol. (BRL MM) | Sector                  | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Comentários Gestão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010718026 | Vitacon - Sênior       | 19,56         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena);</li> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis;</li> <li>- Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros;</li> <li>- Fiança dos sócios na Pessoa Física;</li> <li>- Alienação Fiduciária das cotas das SPEs;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.</li> </ul>                                                    | O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 21K0633996 | Pesa/AIZ II            | 19,51         | Agribusiness            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>- Aval dos acionistas da AIZ na PF.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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 e cessão fiduciária dos recebíveis. 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. |
| 20H0747466 | Tecnisa                | 15,83         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating brAA- pela Fitch Ratings;</li> <li>- Covenants financeiros:</li> <li>I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção) Patrimônio Líquido &lt;= 1,00;</li> <li>II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar Soma da Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento à Produção), Imóveis a Pagar Custos e Despesas a Apropriar &gt;= 1,50.</li> </ul>                                            | A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 20J0667658 | HF Engenharia          | 12,73         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;</li> <li>- Fiança do fundador da HF Engenharia;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Fundo de despesas com IPTU;</li> <li>- Fundo de despesas.</li> </ul>                                                                                                                                                                                         | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 19J0714175 | HM Engenharia          | 11,87         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating BBB pela S&amp;P;</li> <li>- Covenants:</li> <li>i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL &lt;= 60%;</li> <li>ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) &gt; 200% ou &lt; 0.</li> </ul>                                                                                                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 19B0177968 | RNI                    | 11,31         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep;</li> <li>- Aval da holding controladora do grupo.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   | 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2010718383 | Vitacon - Mezanino     | 10,13         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena);</li> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis;</li> <li>- Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros;</li> <li>- Fiança dos sócios na Pessoa Física;</li> <li>- Alienação Fiduciária das cotas das SPEs;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.</li> </ul>                                                    | 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             | 10,06         | Properties              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel, LTV = 59%;</li> <li>- Aval corporativo.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 21D0827257 | JCA - Subordinado      | 9,73          | Transportation          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiança;</li> <li>- Coobrigação;</li> <li>- Alienação Fiduciária de Imóveis;</li> <li>- Fundos de reserva e de despesas;</li> <li>- Subordinação.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20F0849801 | Helbor – Estoque IV    | 9,20          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R\$ 48 milhões;</li> <li>- Cash Collateral equivalente a 3 PMTs;</li> <li>- Aval da Helbor Empreendimentos S.A;</li> <li>- Aval dos sócios da Helbor.</li> <li>- Fundo de reserva;</li> <li>- Fundo de obra;</li> <li>- Fundo de despesas;</li> <li>- AF de cotas;</li> <li>- AF de imóvel;</li> <li>- CF de recebíveis;</li> <li>- Fiança dos sócios da Vitacon na PF.</li> </ul> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 19I0739560 | Vitacon                | 8,95          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de reserva;</li> <li>- Fundo de obra;</li> <li>- Fundo de despesas;</li> <li>- AF de cotas;</li> <li>- AF de imóvel;</li> <li>- CF de recebíveis;</li> <li>- Fiança dos sócios da Vitacon na PF.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14B0058368 | Harte                  | 8,80          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Papel já teve garantia executada e estamos em fase de negociação do ativo</li> <li>- Critério de elegibilidade da carteira;</li> <li>- AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%;</li> <li>- Duas tranches de subordinação;</li> <li>- Fundo de reserva;</li> <li>- Apólices de seguros;</li> <li>- Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.</li> </ul>                                | Papel já teve garantia executada e estamos em fase de negociação do ativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20J0837207 | Creditas - Mezanino II | 8,34          | Residential Real Estate |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20F0870073 | Embraed II                       | 8,17          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI;</li> <li>- Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida;</li> <li>- AF de dois terrenos em Balneário Camboriú;</li> <li>- Fundo de Juros;</li> <li>- Covenant DL / PL &lt;= 70%;</li> <li>- Aval dos sócios na pessoa física.</li> </ul> | <p>Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo.</p> <p>A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 20J0668136 | Assai   M. Dias Branco   Império | 7,74          | Food Retail             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis;</li> <li>- Fiança;</li> <li>- Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             | <p>Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assai (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os aluguéis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os aluguéis de Assai e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 19F0260959 | Helbor                           | 6,97          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor;</li> <li>- Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP;</li> <li>- Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.</li> </ul>                                                                                                                                                                                  | <p>Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13B0006454 | Conspar                          | 6,91          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos;</li> <li>- Fundo de Reserva de 2 PMTs;</li> <li>- Aval do controlador na pessoa física.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 20F0689770 | GPA                              | 6,77          | Food Retail             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>- Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;</li> <li>- Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel;</li> <li>- Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI;</li> <li>- Fundo de despesas do CRI.</li> </ul>                                                                                                                  | <p>O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale &amp; leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui 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 crediticia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p> |
| 13L0034539 | Cogna Educação                   | 6,54          | Education               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Endosso do seguro patrimonial;</li> <li>- Fundo de Reserva de 5 PMTs;</li> <li>- Aval corporativo da Cognia;</li> <li>- Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.</li> </ul>                                                                                                                                                                           | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 21F0906525 | Emiliano                         | 6,13          | Hotels                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária do imóvel;</li> <li>- Fundo de reserva;</li> <li>- Fiança.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 15H0698161 | NEX                              | 4,82          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF cotas de dois empreendimentos;</li> <li>- AF de terreno em Porto Alegre - RS;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Aval dos sócios na pessoa física</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       | <p>Papel em processo de reperfilamento e reforço de garantias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 18L1179520 | LOG                              | 4,72          | Properties              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia;</li> <li>- AF do imóvel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 18D0698877 | RNI                              | 3,44          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep;</li> <li>- Aval da holding controladora do grupo.</li> </ul>                                                                                                                                                                                | <p>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).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 12E0031990 | Aloes                            | 2,58          | Malls                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI;</li> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Fundo de Reserva de 2 PMTs;</li> <li>- Endosso do seguro patrimonial.</li> </ul>                                                                                                                                                                                 | <p>Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 19A0698738 | Cogna Educação                   | 1,94          | Education               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Fiança Corporativa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de AA.b pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 14C0067901 | brMalls                          | 0,59          | Malls                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.;</li> <li>- AF dos Imóveis;</li> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamentos;</li> <li>- Rating AAA pela Fitch Ratings.</li> </ul>                                                                                                      | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 14K0234407 | Esser                            | 0,41          | Residential Real Estate | <p>Papel em processo de excussão das garantias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Papel em processo de excussão das garantias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 11F0013690 | Cyrela                           | 0,30          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de Recebíveis;</li> <li>- Aval Corporativo/Cooperação Cyrela.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Uma das maiores incorporadoras do país, divulgou recentemente sua prévia operacional do 4T20 com quase R\$ 5 bilhões de VGV lançado ex-permuta (+33% YoY) e R\$ 5 bilhões de vendas contratadas (+7% YoY), além de um VSO no último trimestre do ano de 48,4%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

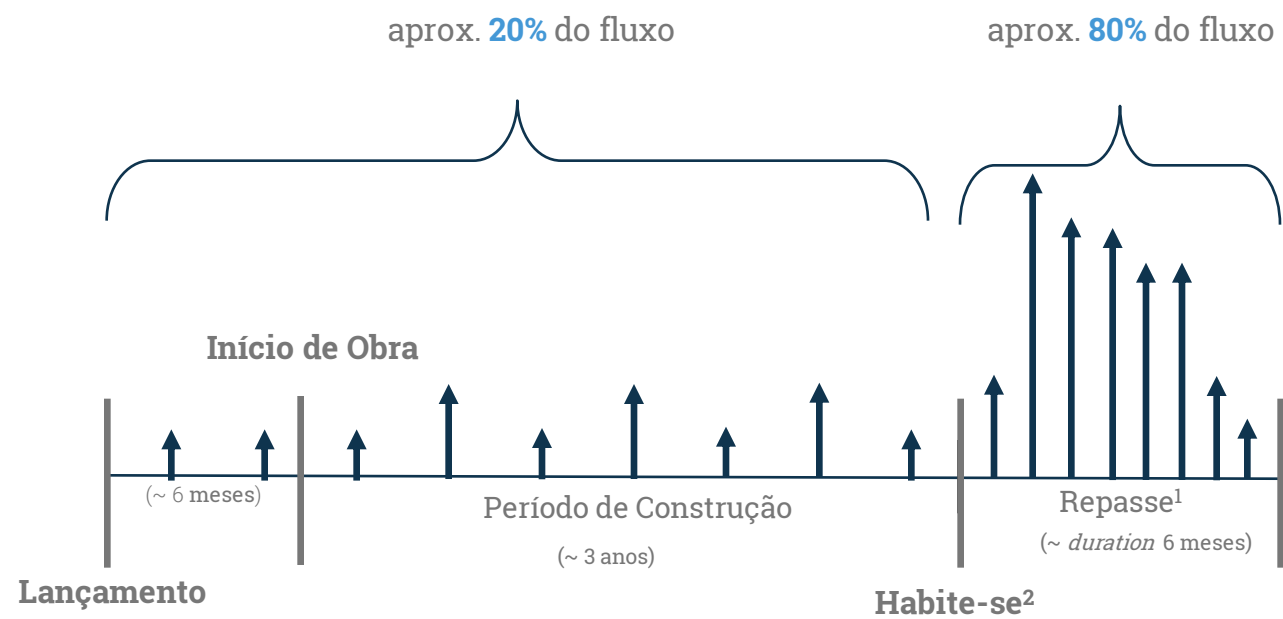
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código     | Devedor | Vol. (BRL<br>MM) | Setor                      | Garantias                                                                                                                                                                                                   | Comentários Gestão                                                                            |
|------------|---------|------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12B0035151 | GSP     | 0,02             | Residential<br>Real Estate | - Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade;<br>- VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI;<br>- Aval;<br>- Fundo de Reserva;<br>- Sobregarantia de obra. | Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta. |
| 12B0035534 | GSP     | 0,01             | Residential<br>Real Estate | - Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade;<br>- VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI;<br>- Aval;<br>- Fundo de Reserva;<br>- Sobregarantia de obra. | Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta. |
| 11L0005713 | Scopel  | 0,00             | Residential<br>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 jan/22

| Indexador   | Taxa Média de Aquisição (a.a.) | Book (R\$)   |
|-------------|--------------------------------|--------------|
| INCC+/IPCA+ | 12,38%                         | R\$ 309,20MM |
| Total       |                                | R\$ 309,20MM |

## Permutas Financeiras

No mês de janeiro, o Fundo não realizou novos investimentos ou reduções de capital em permutas financeiras. As distribuições serão detalhadas mais adiante.

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 todos 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 janeiro com saldo de **R\$ 309,20 milhões**.

Neste mês os projetos Moema 1, Perdizes 2, Perdizes 1, Vila Madalena 1, Perdizes 3, Ipiranga 1 e Vila Mascote 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 120,00 mil, R\$ 75,00 mil, R\$ 150,00 mil, R\$ 365,00 mil, R\$ 365,00 mil, R\$ 90,00 mil e R\$ 1,04 milhão, 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<br>R\$'000 | Dividendos<br>R\$'000 | Red. Capital<br>R\$'000 | Rec. Cap. Acum.<br>R\$'000 | Div. + Red. Cap.<br>R\$'000 | Dividendos por<br>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                   | 75.381.211         |
| 2020                   | (159.668,06)            | 12.987,52             | 14.901,34               | 25.151,34                  | 27.888,86                   | 0,07                   | 182.487.981        |
| jan/21                 | (3.358,65)              | 1.800,00              | -                       | 25.151,34                  | 1.800,00                    | 0,01                   | 182.487.981        |
| fev/21                 | (20.719,92)             | 3.000,00              | -                       | 25.151,34                  | 3.000,00                    | 0,02                   | 182.487.981        |
| mar/21                 | (3.288,87)              | 1.500,00              | 8.038,42                | 33.189,76                  | 9.538,42                    | 0,01                   | 200.271.401        |
| 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        |
| dez/21                 | -                       | 1.551,30              | 2.946,23                | 60.310,39                  | 4.497,53                    | 0,01                   | 226.039.663        |
| jan/22                 | -                       | 2.200,00              | -                       | 60.310,39                  | 2.200,00                    | 0,01                   | 226.039.663        |
| <b>Fluxo Projetado</b> | <b>-</b>                | <b>214.679,49</b>     | <b>309.198,52</b>       | <b>369.508,91</b>          | <b>523.878,01</b>           | <b>0,95</b>            | <b>226.039.663</b> |

|                    | Investimento<br>R\$'000 | Dividendos<br>R\$'000 | Red. Capital<br>R\$'000 | Div. + Red. Cap.<br>R\$'000 | Dividendos por<br>cota |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Fluxo Realizado    | (369.508,91)            | 51.757,84             | 60.310,39               | 112.068,23                  | 0,63                   |
| Fluxo Projetado    | -                       | 214.679,49            | 309.198,52              | 523.878,01                  | 0,95                   |
| <b>Fluxo Total</b> | <b>(369.508,91)</b>     | <b>266.437,33</b>     | <b>369.508,91</b>       | <b>635.946,24</b>           | <b>1,58</b>            |

Inflação projetada para o período remanescente

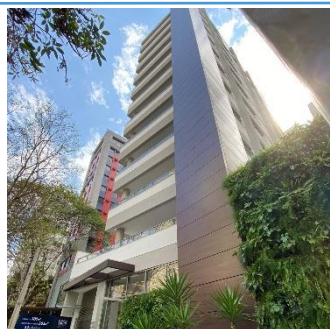
Fonte Focus 31-dez-21

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 Imobiliária<sup>13</sup>**  
Valor Geral de Venda  
51.641.395  
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  
23% 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: dez/2021

## Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>14</sup>**  
Valor Geral de Venda  
32.716.913  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Out/16  
Data Início da Obra  
Nov/17  
Data de entrega  
Jan/22  
Obras (%)  
99,2%

Vendas (%)  
50,0%  
Participação no FII (% PL)  
0,02%  
Participação no Projeto  
9% do VGV  
Capital Comprometido  
1.750.000  
Capital Investido  
1.750.000  
Redução de Capital  
1.356.231  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>15</sup>**  
Valor Geral de Venda  
70.905.252  
Status  
**Concluído**  
Data de lançamento  
Dez/17  
Data Início da Obra  
Jul/18  
Data de entrega  
Jan/21  
Obras (%)  
100,0%

Vendas (%)  
91,1%  
Participação no FII (% PL)  
0,17%  
Participação no Projeto  
18% do VGV  
Capital Comprometido  
6.750.000  
Capital Investido  
6.750.000  
Redução de Capital  
2.830.000  
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: dez/2021

## Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>16</sup>**  
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)  
0,22%  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>17</sup>**  
Valor Geral de Venda  
177.693.893  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Ago/20  
Data Início da Obra  
Mar/21  
Data de entrega  
Jun/23  
Obras (%)  
21,6%

Vendas (%)  
77,4%  
Participação no FII (% PL)  
0,49%  
Participação no Projeto  
14% do VGV  
Capital Comprometido  
13.055.000  
Capital Investido  
13.055.000  
Redução de Capital  
1.620.000  
Dividendos Distribuídos  
3.390.000

(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: dez/2021

## São Paulo, SP / Moema 1

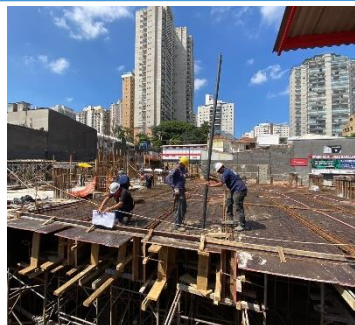


Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>18</sup>**  
Valor Geral de Venda  
160.409.150  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Jul/20  
Data Início da Obra  
Fev/21  
Data de entrega  
Fev/23  
Obras (%)  
26,3%

Vendas (%)  
69,3%  
Participação no FII (% PL)  
0,64%  
Participação no Projeto  
17% do VGV  
Capital Comprometido  
15.000.000  
Capital Investido  
15.000.000  
Redução de Capital  
240.000  
Dividendos Distribuídos  
3.685.000

(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: dez/2021

## São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>19</sup>**  
Valor Geral de Venda  
149.364.594  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Set/20  
Data Início da Obra  
Abr/21  
Data de entrega  
Mai/23  
Obras (%)  
10,2%

Vendas (%)  
68,0%  
Participação no FII (% PL)  
0,44%  
Participação no Projeto  
14% do VGV  
Capital Comprometido  
11.145.000  
Capital Investido  
11.145.000  
Redução de Capital  
955.000  
Dividendos Distribuídos  
1.610.000

(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: dez/2021

## São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1

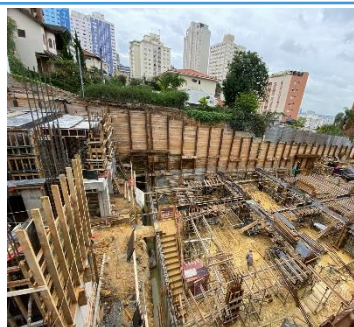


Residencial  
**Permuta Imobiliária<sup>20</sup>**  
Valor Geral de Venda  
128.047.883  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Jul/20  
Data Início da Obra  
Mar/21  
Data de entrega  
Dez/23  
Obras (%)  
14,6%

Vendas (%)  
67,2%  
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  
725.000  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Vila Madalena 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>21</sup>  
Valor Geral de Venda  
104.368.888  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Set/20  
Data Início da Obra  
Mar/21  
Data de entrega  
Mar/23  
Obras (%)  
14,6%

Vendas (%)  
50,0%  
Participação no FII (% PL)  
0,79%  
Participação no Projeto  
30% do VGV  
Capital Comprometido  
18.300.000  
Capital Investido  
18.300.000  
Redução de Capital  
0  
Dividendos Distribuídos  
3.455.000

(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: dez/2021

## São Paulo, SP / Perdizes 3



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>22</sup>  
Valor Geral de Venda  
205.717.990  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Mai/19  
Data Início da Obra  
Mar/20  
Data de entrega  
Mai/22  
Obras (%)  
88,3%

Vendas (%)  
63,4%  
Participação no FII (% PL)  
1,34%  
Participação no Projeto  
26% do VGV  
Capital Comprometido  
32.949.883  
Capital Investido  
32.949.883  
Redução de Capital  
2.000.000  
Dividendos Distribuídos  
6.440.000

(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: dez/2021

## São Paulo, SP / Augusta 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>23</sup>  
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)  
1,68%  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Ipiranga 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>24</sup>  
Valor Geral de Venda  
180.573.308  
Status  
**Em construção**  
Data de lançamento  
Nov/20  
Data Início da Obra  
Mai/21  
Data de entrega  
Nov/23  
Obras (%)  
13,4%

Vendas (%)  
92,7%  
Participação no FII (% PL)  
0,76%  
Participação no Projeto  
20% do VGV  
Capital Comprometido  
22.132.894  
Capital Investido  
22.132.894  
Redução de Capital  
4.600.000  
Dividendos Distribuídos  
5.115.000

(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: dez/2021

## São Paulo, SP / Campo Belo 1\*



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>25</sup>  
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)  
0,44%  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Campo Belo 2\*



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>26</sup>  
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)  
0,67%  
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: dez/2021

## São Paulo / Imirim 1\*

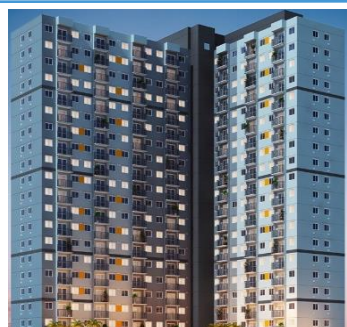


Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>27</sup>  
Valor Geral de Venda  
55.536.038  
Status  
**Não Lançado**  
Data de lançamento  
Mai/22  
Data Início da Obra  
Nov/22  
Data de entrega  
Jun/24  
Obras (%)  
0,0%

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: dez/2021

## São Paulo, SP / Pinheiros 1\*



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>28</sup>  
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)  
0,41%  
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: dez/2021

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



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>29</sup>  
Valor Geral de Venda  
37.948.970  
Status  
**Lançado**  
Data de lançamento  
Nov/21  
Data Início da Obra  
Fev/22  
Data de entrega  
Set/23  
Obras (%)  
0,0%

Vendas (%)  
60,0%  
Participação no FII (% PL)  
0,54%  
Participação no Projeto  
52% do VGV  
Capital Comprometido  
12.418.822  
Capital Investido  
12.418.822  
Redução de Capital  
0  
Dividendos Distribuídos  
700.000

(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: dez/2021

## São Paulo, SP / Vila Olímpia 2\*



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>30</sup>  
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)  
0,79%  
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: dez/2021

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



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>31</sup>  
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)  
0,43%  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Morumbi 1\*



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>32</sup>  
Valor Geral de Venda  
76.511.892  
Status  
**Lançado**  
Data de lançamento  
Dez/21  
Data Início da Obra  
Fev/22  
Data de entrega  
Fev/24  
Obras (%)  
0,0%

Vendas (%)  
38,5%  
Participação no FII (% PL)  
0,85%  
Participação no Projeto  
39% 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: dez/2021

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



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>33</sup>  
Valor Geral de Venda  
38.975.614  
Status  
**Lançado**  
Data de lançamento  
Dez/21  
Data Início da Obra  
Mar/22  
Data de entrega  
Out/23  
Obras (%)  
0,0%

Vendas (%)  
75,0%  
Participação no FII (% PL)  
0,53%  
Participação no Projeto  
45% 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: dez/2021

## São Paulo, SP / Brooklin 1\*



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>35</sup>  
Valor Geral de Venda  
40.700.000  
Status  
**Não Lançado**  
Data de lançamento  
Jan/22  
Data Início da Obra  
Jun/22  
Data de entrega  
Abr/23  
Obras (%)  
0,0%

Vendas (%)  
0,0%  
Participação no FII (% PL)  
0,33%  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Jardim Europa 2\*



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>35</sup>  
Valor Geral de Venda  
38.000.000  
Status  
**Não Lançado**  
Data de lançamento  
Jan/22  
Data Início da Obra  
Jul/22  
Data de entrega  
Fev/24  
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: dez/2021

## São Paulo, SP / Vila Mascote 1



Residencial  
**Permuta Imobiliária**<sup>36</sup>  
Valor Geral de Venda  
165.610.727  
Status  
**Lançado**  
Data de lançamento  
Out/21  
Data Início da Obra  
Abr/22  
Data de entrega  
Jul/24  
Obras (%)  
0,0%

Vendas (%)  
23,9%  
Participação no FII (% PL)  
0,54%  
Participação no Projeto  
12% do VGV  
Capital Comprometido  
12.473.506  
Capital Investido  
12.473.506  
Redução de Capital  
0  
Dividendos Distribuídos  
366.300

(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: dez/2021

## Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial  
**Equity**<sup>37</sup>  
Valor Geral de Venda<sup>38</sup>  
118.000.000  
Status  
**Concluída**  
Data de lançamento  
set/13  
Data Início da Obra  
set/13  
Data de entrega  
set/16  
Obras (%)  
100%

Vendas (%)  
91%  
Participação no FII (% PL)  
0%  
Participação no Projeto  
88%  
Capital Comprometido<sup>39</sup>  
18.029.508  
Capital Investido<sup>40</sup>  
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  
**Equity**<sup>41</sup>  
Valor Geral de Venda<sup>42</sup>  
118.000.000  
Status  
**Concluída**  
Data de lançamento  
nov/13  
Data Início da Obra  
nov/13  
Data de entrega  
jun/17  
Obras (%)  
100%

Vendas (%)  
52%  
Participação no FII (% PL)  
0%  
Participação no Projeto  
88%  
Capital Comprometido<sup>43</sup>  
18.029.508  
Capital Investido<sup>44</sup>  
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 1<sup>43</sup>



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 1<sup>44</sup>



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**<sup>45</sup>

---



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