



Maxi Renda FII

B3: MXRF11

Relatório Gerencial
Abril 2025

Maxi Renda FII – MXRF11

Abril de 2025



Destaques do Mês

R\$ 0,10

Rendimento Distribuído

1,09%

Yield Mensal

13,85%

Yield Anualizado

127,52%

% do CDI no período*

Objetivo:

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

Início do Fundo:

13/04/2012

CNPJ:

97.521.225/0001-25

Código B3:

MXRF11

ISIN:

BRMXRFCTF008

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de administração:

0,90% a.a.

Quantidade de cotas:

437.325.297

Patrimônio Líquido:

4.023.392.732 (R\$ 9,4023/ cota)

Número de cotistas:

1.290.269

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

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

mxrf.xpasset.com.br | Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Comentário do Gestor

O IFIX teve uma alta de 3,01% em abril. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 09 de maio, as expectativas de mercado para o IPCA de 2025 apresentaram baixa (de 5,65% para 5,51%) e uma baixa para o IGP-M (de 5,10% para 4,98%). A projeção da Taxa SELIC para 2025 reduziu de 15,00% para 14,75%. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, acelerou em março, com variação de 1,07%. No acumulado de 12 meses, encerrado em março, o índice apresentou variação positiva de 10,73%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (5,48%), IGP-M (8,58%) e INCC-M (7,32%).

No panorama do Maxi Renda, mais uma vez destaca-se o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, com mais de 1,29 milhão de cotistas, o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

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

No *book* de CRIs, foram integralizados **R\$ 15,26 milhões** em novas tranches de operações já existentes no Fundo. A equipe de gestão segue originando *pipeline* de CRIs e Permutas Financeiras, bem como vem buscando oportunidades de reciclagem de portfólio no mercado secundário, em ativos de relação risco-retorno bastante interessante. No *book* de Permutas Financeiras, foram realizados novos aportes em investimentos já existentes em montante de **R\$ 6,39 milhões**. Por fim, no *book* de FIIs, não ocorreram movimentações relevantes no período.

Os rendimentos auferidos segundo o regime de caixa foram de **R\$ 0,1008** por cota, totalizando **R\$ 44,08 milhões**. Como destaque, no *book* de CRIs o resultado caixa foi de **R\$ 38,08 milhões**, enquanto que, no *book* de FIIs, o resultado foi de **R\$ 5,49 milhões**. No *book* de permutas, o resultado do mês foi de **R\$ 3,0 milhões**. Ainda, em virtude do regime de caixa seguido pelo Fundo e dos meses de inflação alta, o Fundo possui uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de **R\$ 29,24 milhões (R\$ 0,0669/cota)**.

No regime de caixa, os rendimentos são distribuídos quando efetivamente transitados no caixa do Fundo, então pode haver um descasamento temporal entre os índices/taxas que remuneram os papéis e o efetivo pagamento, o qual compõe a base de distribuição do Fundo. Ademais, as permutas seguem um fluxo financeiro em que recebem grande parte do fluxo financeiro mais ao final da operação, conforme ilustrado na página 25 do presente relatório.

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

Últimos Eventos

15 de Abril	03 de Abril	31 de Março	17 de Março
Informe Mensal Estruturado	Informe Anual Estruturado	AGO – Aprovação de DFs	Informe Mensal Estruturado
Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .

Resultado Financeiro e Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,10 por cota foi realizada em 15/05/2025 para os detentores de cotas do Fundo em 30/04/2025.

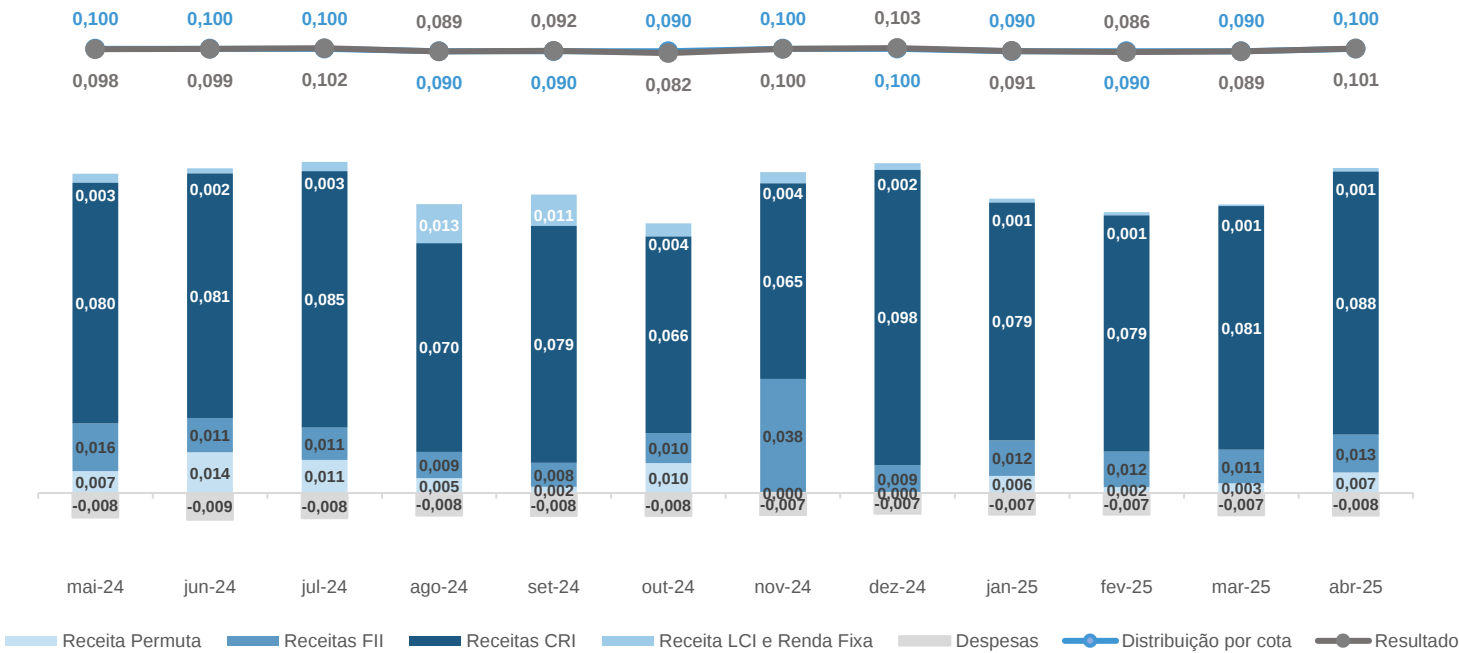
O valor distribuído representou, considerando o preço de fechamento da cota no mês (R\$ 9,20), resultado equivalente a 108,39% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda, **127,52% do CDI com um gross-up de 15% de impostos**.

Fluxo Financeiro (Caixa)	abr/25	1S/2025	2025	12 meses
Receitas¹	47.387.348	173.227.246	173.227.246	501.687.070
Receita Permuta	3.000.000	7.765.558	7.765.558	25.856.679
Receitas FII	5.491.846	20.705.108	20.705.108	65.866.237
Receitas CRI	38.361.470	143.002.641	143.002.641	390.811.175
Receita LCI e Renda Fixa	534.032	1.753.938	1.753.938	19.152.979
Despesas²	(3.303.119)	(12.817.947)	(12.817.947)	(37.660.421)
Despesas Operacionais	(3.303.119)	(12.817.947)	(12.817.947)	(37.660.421)
Despesas Financeiras	0	0	0	0
Resultado	44.084.229	160.409.299	160.409.299	464.026.649
Rendimento distribuído	43.732.530	161.810.360	161.810.360	468.482.829
Distribuição média por cota	0,1000	0,0925	0,0925	0,0950

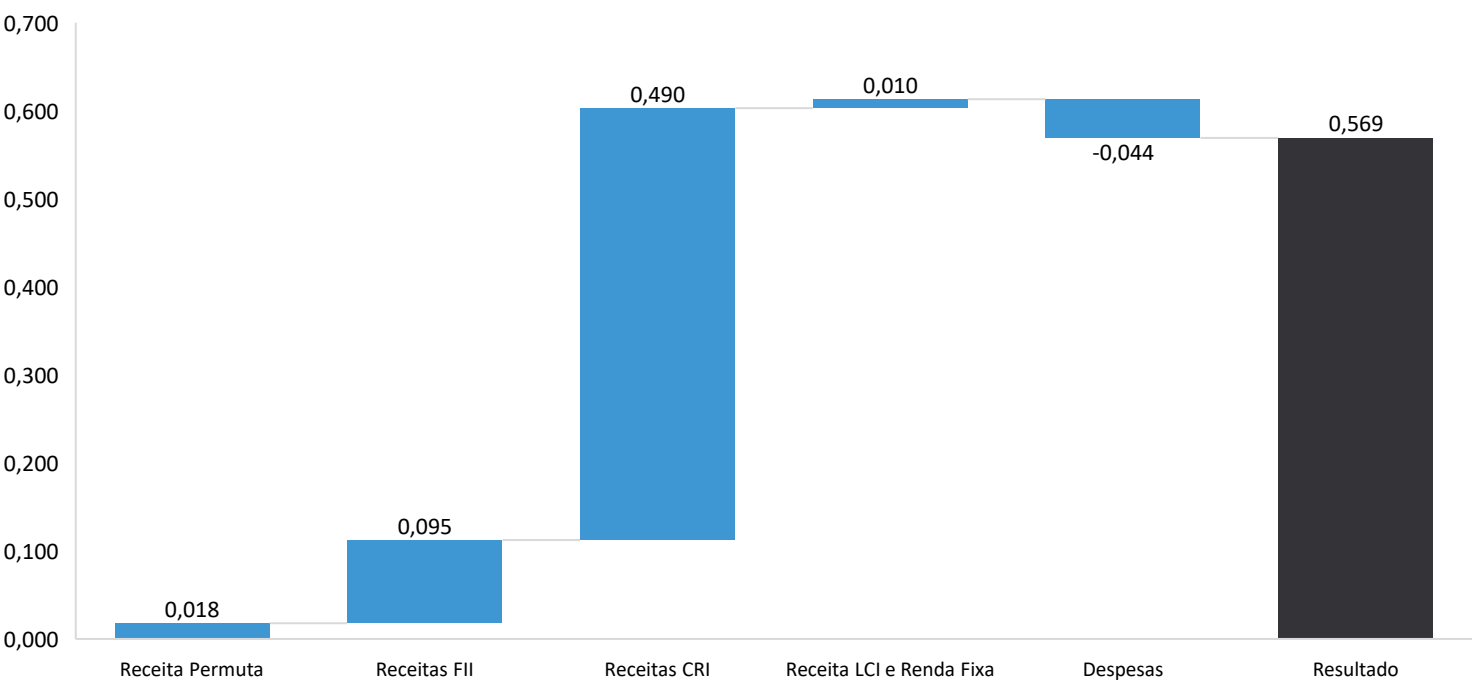
(1) Permuta: considera dividendos distribuídos, ganhos e perdas de capital; FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital; CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores, ganhos e perdas de capital; LCI e Renda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

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

Composição do Resultado Caixa por mês

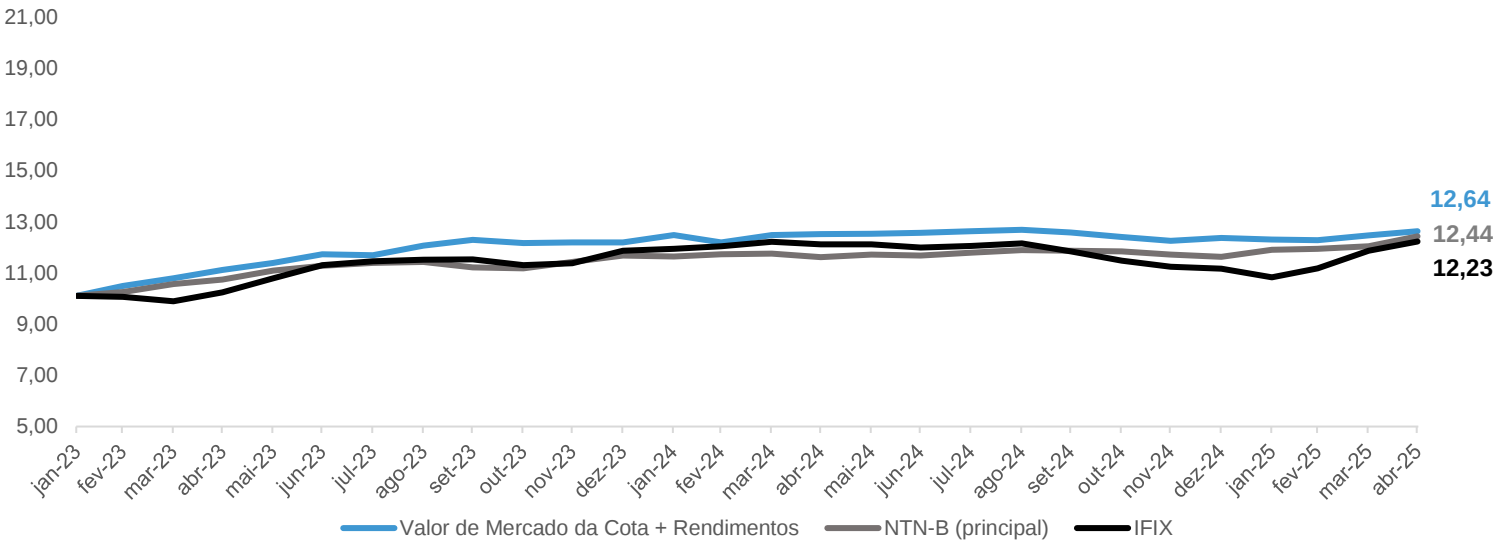


Resultado Financeiro acumulado dos últimos seis meses



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

Rentabilidade



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

Taxa Interna de Retorno (TIR)

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

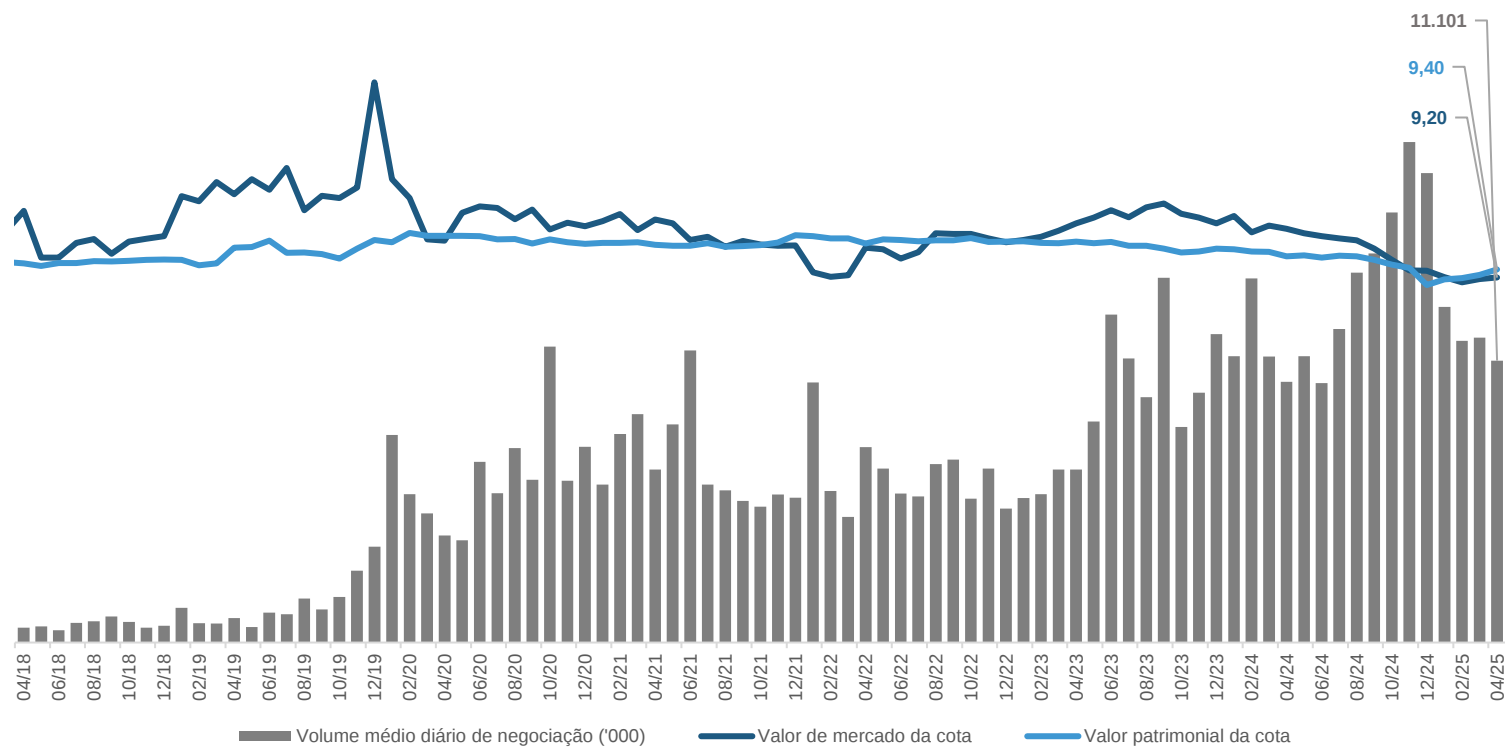
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o *Benchmark* do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com vencimento em 2029. É realizada também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos Fundos imobiliários negociados na Bolsa.

Maxi Renda FII	abr/25	2025	12 meses
Valor Patrimonial da Cota	9,40	9,25	9,49
Valor Mercado da Cota	9,20	9,16	10,51
Ganho de capital bruto	0,44%	-1,81%	-12,46%
TIR Bruta (% a.m.) ⁷	1,42%	0,22%	-0,18%
Retorno Total Bruto	1,42%	0,64%	-2,00%
NTN-B (principal) ⁸	3,20%	6,87%	5,80%
IFIX	3,01%	9,51%	0,13%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-1,78%	-6,23%	-7,79%
Diferença vs IFIX	-1,59%	-8,87%	-2,13%

*Média do período.

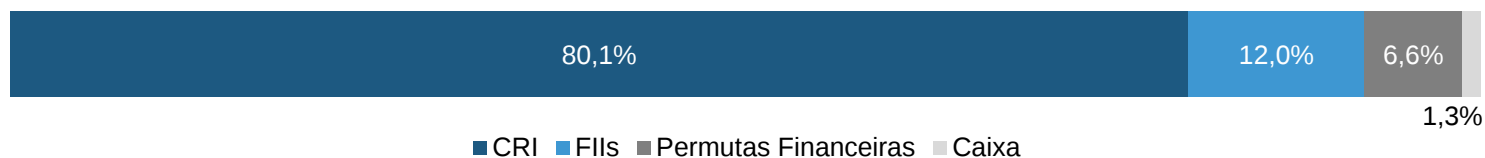
Mercado Secundário

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



Maxi Renda FII	abr/25	1S/2025	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	222.019.618	978.752.090	978.752.090	3.498.774.207
Número de Negócios	689.072	3.430.222	3.430.222	10.947.208
Giro (% do total de cotas)	5,53%	24,51%	24,51%	83,51%
Valor de Mercado	4.023.392.732			
Quantidade de cotas	437.325.297			

Composição do Portfolio



Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	% do Book
CDI+	2,69%	2,80%	12%
IPCA+ / INCC +	8,66%	10,36%	76%
IGP-M+	5,00%	9,47%	0%
Pré	-	-	0%
FII	-	-	12%
Total			100%
Spread de Crédito			
(Book de CRIs + Permutas)		148 bps	
LTV médio	50%		

Taxas Médias & Tabela de Sensibilidade

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

Ágio/Deságio cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
2,5%	9,50	9,75%	1,67%
1,4%	9,40	10,01%	2,19%
0,4%	9,30	10,28%	2,71%
-0,7%	9,20	10,55%	3,23%
-1,8%	9,10	10,82%	3,75%
-2,9%	9,00	11,08%	4,26%

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

O Maxi Renda realizou, no mês de abril, novas aquisições de CRIs no montante total de R\$ 15,26 milhões em novas tranches no CRI GAV Porto 2 Life Sênior e Subordinada (24C1690314 e 24C1690313).

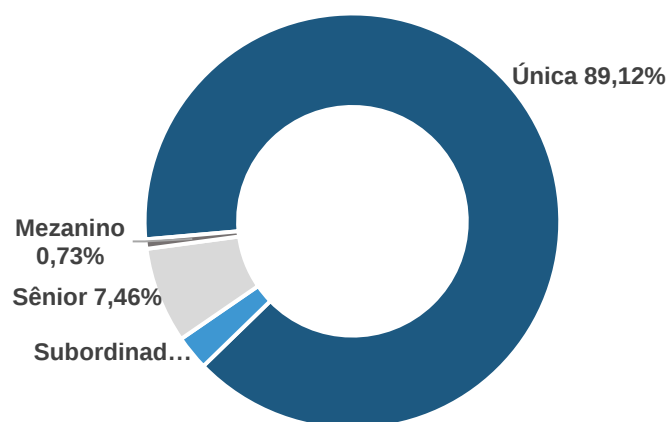
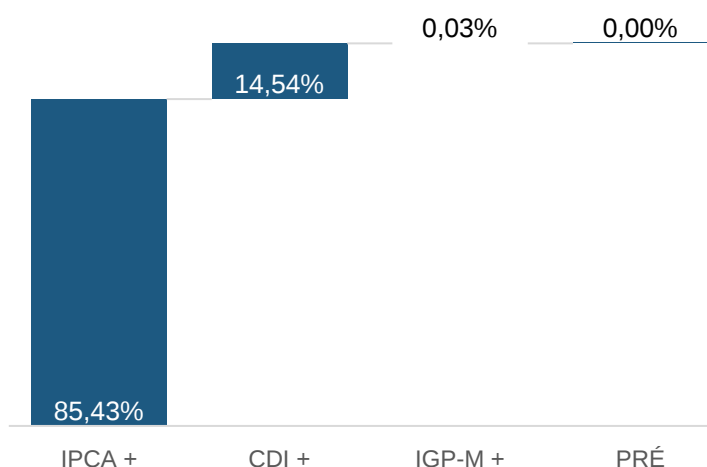
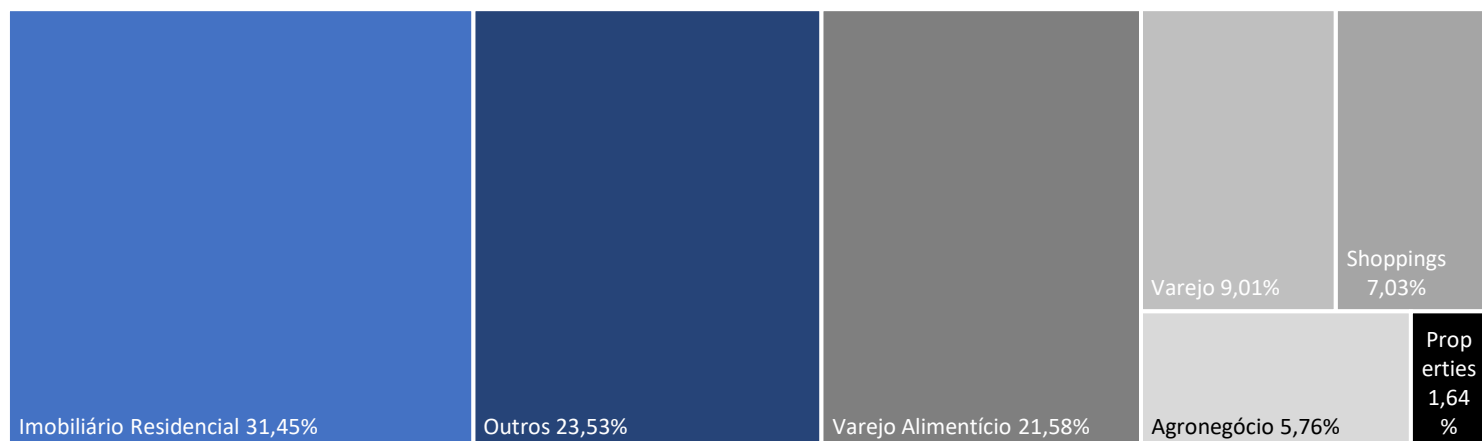
Ainda, para gestão de caixa, o Fundo vendeu aproximadamente R\$ 17 milhões em diversos CRIs, para fazer frente a novas aquisições de ativos e dando continuidade à estratégia de reciclagem do portfólio. A gestão ressalta ainda que possui outras operações de volumes relevantes no *pipeline*, que devem ser liquidadas nos próximos meses conforme o fluxo de estruturação dos ativos.

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

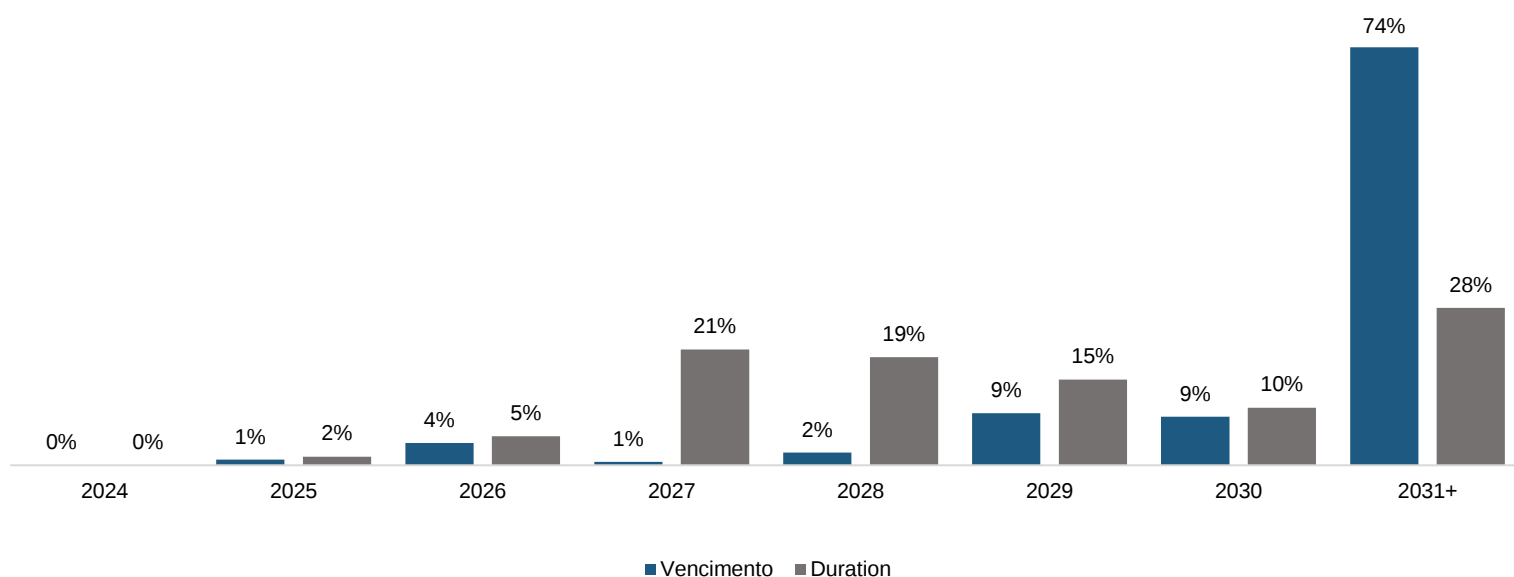
Maxi Renda FII – MXRF11

Abril de 2025

Portfólio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)



Vencimento e Duration dos CRIs



Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código*	Securizadora	Devedor	Emissão/ Série	Qtd.	Volume (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data de Aquisição	Vencimento	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
24C1526928	True Sec.	Shopping Itaquera	286/1	139.892	138,55	5,8	3,37%	abr/24	mar/39	IPCA +	9,11%	Mensal
24G1557250	Virgo	Arcelor Mittal	184/1	141.788	133,97	4,0	3,26%	jul/24	jun/34	IPCA +	8,78%	Mensal
24L2170982	Bari Sec.	Helbor TF - República do Líbano	43/1	126.000	126,56	4,2	3,08%	dez/24	dez/31	IPCA +	10,80%	Mensal
24L1853110	Bari Sec.	Uberlândia Refrescos	47/1	106.840	107,90	3,2	2,62%	dez/24	abr/35	IPCA +	7,75%	Mensal
23D1515316	Opea Sec.	CSN	136/1	106.482	98,65	7,0	2,40%	abr/24	abr/42	IPCA +	7,84%	Mensal
24A2246360	Barigui Sec.	Assaí Guarujá	21/2	96.000	93,06	6,7	2,26%	abr/24	jan/42	IPCA +	7,75%	Mensal
24J2248382	Bari Sec.	Mateus TRX	36/1	90.000	92,47	6,1	2,25%	mar/25	out/39	IPCA +	6,90%	Mensal
24C1690314	Virgo	Porto 2 Life Sênior	148/1	93.500	90,37	2,8	2,20%	mar/24	mar/31	IPCA +	9,75%	Mensal
21I0605705	Vert Cia Sec.	Bem Brasil	58/1	93.128	89,13	2,2	2,17%	set/24	set/29	IPCA +	5,41%	Mensal
24E2453531	Canal Sec.	FGR	100/1	85.000	86,55	6,3	2,10%	jun/24	jun/41	IPCA +	9,00%	Mensal
25A3991496	Opea	Mercado Livre	362/1	75.000	76,84	3,4	1,87%	fev/25	ago/36	IPCA +	7,75%	Mensal
23H1074707	Virgo	Buriti Empreendimentos	107/1	92.505	76,43	2,3	1,86%	ago/23	ago/30	IPCA +	9,00%	Mensal
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	73.729	75,44	5,1	1,83%	mai/24	mar/35	IPCA +	5,90%	Mensal
24I2431440	Ecoagro	FS Infra	2/1	80.000	75,02	2,7	1,82%	out/24	set/32	IPCA +	8,95%	Mensal
24E3191022	True Sec.	Oba II	324/1	74.000	69,90	4,4	1,70%	jul/24	jul/35	IPCA +	7,65%	Mensal
21K1073642	Planeta Sec.	Urban Hub - Anhanguera	4/218	65.000	63,17	3,1	1,54%	fev/23	dez/31	IPCA +	7,20%	Mensal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	74.500	62,69	3,0	1,52%	jun/21	set/31	IPCA +	7,00%	Mensal
22L1314899	True Sec.	Tecnisa	118/1	62.000	62,38	2,2	1,52%	dez/22	dez/28	CDI +	3,75%	Mensal
24C1990828	Opea Sec.	MRV Emcash	229/1	66.137	56,22	1,9	1,37%	mar/24	ago/29	IPCA +	11,50%	Mensal
21H0975635	Planeta Sec.	FEMSA Coca-Cola	4/159	56.000	54,69	4,7	1,33%	jul/23	nov/33	IPCA +	5,50%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.998	53,28	5,0	1,30%	nov/21	jun/36	IPCA +	6,00%	Mensal
24C1690313	Virgo	Porto 2 Life Subordinada	148/1	53.500	52,62	2,7	1,28%	set/24	mar/31	IPCA +	10,75%	Mensal
23G2239867	Opea Sec.	Outlet Premium Imigrantes	162/1	51.528	50,10	5,4	1,22%	jul/24	jul/38	IPCA +	9,00%	Mensal
23H1539646	Barigui Sec.	Assaí Bangu	21/1	55.063	49,74	6,6	1,21%	jul/24	ago/41	IPCA +	7,75%	Mensal
23F2427206	Opea Sec.	GPA II	168/2	54.237	49,73	9,1	1,21%	nov/24	jun/43	IPCA +	7,25%	Mensal
24B1276266	Bari Sec.	TRX Obramax Piracicaba	27/	49.042	46,68	5,9	1,14%	abr/24	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
21H0697914	Virgo	RCP	4/323	42.000	46,50	4,9	1,13%	jun/24	ago/36	IPCA +	6,80%	Mensal
24I2065537	Opea Sec.	MRV Emcash 2	229/3	48.582	44,81	2,0	1,09%	out/24	fev/30	IPCA +	11,50%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	43,58	2,7	1,06%	out/20	dez/30	IPCA +	6,95%	Mensal
20L0653519	Planeta Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	46.650	42,38	6,3	1,03%	nov/23	dez/35	IPCA +	5,23%	Mensal
25C3830957	Bari Sec.	HBR Hotel W	2/49	42.390	40,96	4,9	1,00%	mar/25	mar/37	CDI +	2,25%	Mensal
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	60.471	40,89	3,5	0,99%	dez/19	dez/34	CDI +	1,75%	Mensal
22L1173045	Ecoagro	FS Bio	1/1	40.000	40,30	1,9	0,98%	ago/23	jun/29	CDI +	2,50%	Mensal
22F0783773	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior	3/2	44.529	39,92	7,0	0,97%	ago/24	jun/34	IPCA +	6,65%	Mensal
24K1682331	Opea Sec.	Tenda PS 1	349/1	43.000	39,81	2,0	0,97%	nov/24	nov/30	IPCA +	9,94%	Mensal
24I1768824	Bari Sec.	Helbor - Carteira	34/1	60.000	39,63	3,7	0,96%	set/24	set/34	IPCA +	9,00%	Mensal
24B0013802	Bari Sec.	BRF I	26/1	32.198	38,05	0,8	0,93%	jan/25	fev/26	IPCA +	12,00%	Bullet
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII – GSFII1	1/236	41.606.078	37,18	3,9	0,90%	dez/21	jul/32	IPCA +	5,00%	Mensal
23D1175169	Barigui Sec.	Mateus III	18/1	38.190	36,26	7,3	0,88%	out/24	mai/43	IPCA +	7,75%	Mensal
24B1276268	Bari Sec.	TRX Leroy Merlin Salvador	27/	37.611	36,05	5,9	0,88%	abr/24	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
24D0480929	Bari Sec.	Mateus Antares	33/1	39.491	35,98	7,3	0,87%	out/24	mai/43	IPCA +	7,25%	Mensal
24I1177541	Bari Sec.	Mateus Ilheus	30/1	36.268	34,40	7,6	0,84%	out/24	out/44	IPCA +	7,50%	Mensal
22F1357736	Opea Sec.	Assaí/GIC II	24/2	40.720	34,14	4,1	0,83%	nov/22	abr/34	IPCA +	6,75%	Mensal
24I2268708	Canal Sec.	FGR II	115/1	34.057	33,61	2,4	0,82%	out/24	set/41	IPCA +	9,50%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	32,91	3,4	0,80%	mai/22	jun/36	IPCA +	9,00%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,10	0,1	0,78%	mar/20	jun/25	CDI +	3,00%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	31,27	1,9	0,76%	jan/20	jan/30	CDI +	1,50%	Mensal
24C1998433	Opea Sec.	HBR Pedrosa Alvarenga	265/1	31.031	30,46	2,7	0,74%	mar/24	mar/31	CDI +	2,00%	Mensal
23F1241290	True Sec.	MRV Pro Solutio	178/2	59.155	29,78	1,2	0,72%	jul/23	jun/29	IPCA +	9,88%	Mensal
23K2260145	Habitasec Sec.	Econ II	38/1	25.478	24,99	1,1	0,61%	dez/23	nov/26	CDI +	2,00%	Mensal
25B2178970	Canal Sec.	Embraed 4	128/1	25.000	23,88	3,1	0,58%	fev/25	set/29	CDI +	4,00%	Mensal
24B1276213	Bari Sec.	TRX Obramax Suzano	27/	26.097	23,52	5,9	0,57%	abr/24	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	22,86	1,8	0,56%	dez/19	dez/29	CDI +	1,25%	Mensal
20K0571487	Virgo	BLMG11 Casas Bahia	4/133	22.595	21,81	3,3	0,53%	fev/22	nov/30	IPCA +	5,34%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	21,66	1,8	0,53%	dez/19	dez/29	CDI +	1,25%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	22.894	20,68	4,0	0,50%	mar/20	set/36	CDI +	1,40%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	35.000	19,69	1,0	0,48%	abr/21	abr/27	IPCA +	7,50%	Mensal
23G1149789	Opea Sec.	GR Group - Sênior	161/1	22.946	18,44	1,9	0,45%	out/24	jul/29	IPCA +	12,00%	Mensal
23F1763644	True Sec.	Direcional Lago da Pedra	160/1	26.000	18,40	0,6	0,45%	mar/24	jun/26	IPCA +	7,00%	Mensal

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código*	Securitizadora	Devedor	Emissão/Série	Qtd.	Volume (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data de Aquisição	Vencimento	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
22J0346032	Opea Sec.	Arquiplan I	68/1	17.164	17,23	1,3	0,42%	out/22	out/26	CDI +	5,00%	Mensal
24K1682338	Opea Sec.	Tenda PS 2	349/2	17.790	16,26	2,1	0,40%	nov/24	nov/30	CDI +	2,70%	Mensal
22J0346038	Opea Sec.	Arquiplan III	68/3	15.580	15,64	1,3	0,38%	mar/24	out/26	CDI +	5,00%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	16.064	13,89	3,5	0,34%	fev/25	set/34	CDI +	1,30%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	10,56	4,7	0,26%	mai/21	set/35	IPCA +	5,50%	Mensal
21K0633996	Virgo	Pesa/AIZ II	4/415	20.000	10,10	0,7	0,25%	dez/21	out/26	IPCA +	7,50%	Mensal
22D0371507	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior III	1/2	11.150	9,87	11,3	0,24%	set/24	abr/47	IPCA +	6,65%	Mensal
21F0906525	Virgo	Emiliano	4/291	9.216	8,15	3,8	0,20%	out/21	jun/33	IPCA +	6,47%	Mensal
23L2159971	True Sec.	Direcional Pro Solutio III - Sênior	272/1	9.658	7,81	1,5	0,19%	dez/23	jun/30	CDI +	3,45%	Mensal
19F0923004	Opea Sec.	São Carlos	1/216	10.000	7,05	4,3	0,17%	out/19	jun/34	CDI +	1,09%	Mensal
23C2829802	True Sec.	GPA Itaú Safra I	146/1	6.655	5,83	4,4	0,14%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
23C2830001	True Sec.	GPA Itaú Safra III	146/3	5.737	5,07	4,5	0,12%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
24F2269311	Virgo	Mitre Michigan 1	174/2	5.000	4,90	2,7	0,12%	jun/24	set/28	IPCA +	10,00%	Mensal
24F2269312	Virgo	Mitre Michigan 2	174/1	5.000	4,90	2,8	0,12%	jun/24	set/28	IPCA +	10,00%	Mensal
22I1555753	Virgo	Vitacon - Sênior III	27/1	11.000	4,29	1,2	0,10%	out/22	set/26	CDI +	5,00%	Mensal
23C2830002	True Sec.	GPA Itaú Safra IV	146/4	4.154	3,67	4,4	0,09%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
23C2829803	True Sec.	GPA Itaú Safra II	146/2	4.074	3,63	4,4	0,09%	nov/23	mar/35	IPCA +	7,00%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	3,30	5,1	0,08%	ago/21	out/40	IPCA +	8,50%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	3.669	2,49	4,5	0,06%	jul/22	ago/35	IPCA +	5,00%	Mensal
21B0544455	Virgo	Tecnisa	4/175	2.289	1,15	-	0,03%	ago/22	fev/26	IPCA +	5,94%	Mensal
19A0698738	Opea Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,05	1,5	0,03%	nov/21	jun/28	IGP-M +	5,96%	Mensal
23L2159982	True Sec.	Direcional Pro Solutio III - Subordinada	272/2	173	0,14	1,4	0,00%	dez/23	jun/30	CDI +	8,45%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,00	-	0,00%	dez/19	-	CDI +	3,00%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	0,00	-	0,00%	dez/20	-	IPCA +	12,04%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	0,00	1,7	0,00%	ago/21	set/28	IGP-M +	7,15%	Mensal
11F0042226	Planeta Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,00	4,0	0,00%	out/20	jun/30	IGP-M +	11,50%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	0,00	-	0,00%	jan/19	-	CDI +	5,00%	Mensal
					3.266,04	4,10						

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

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

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

CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): Em abril de 2018, a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018, o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. A RJ segue tramitando normalmente, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Fundo. Por fim, o time de gestão segue com conversas para vender o crédito e sair do risco.

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

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
24C1526928	Shopping Itaquera	138,55	Consumer	- Aval - 60% da Cessão Fiduciária dos Recebíveis da 1a Fase do SMI - 60% da AF do SMI	Inaugurado em 2007, o Shopping Metrô Itaquera, administrado pela Ancar Ivanhoe, é uma das principais referências comerciais na Zona Leste de São Paulo. O CRI foi estruturado para antecipar o pagamento da concessão do metrô e estender o prazo do contrato até 2083. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) Aval dos sócios do empreendimento; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e (iii) AF do direito de Uso da Concessão.
24G1557250	Arcelor Mittal	133,97	Steel Industry	- AF de Imóveis; - AF de Quotas; - Fundo de Despesas e Reserva.	O Grupo Arcelor Mittal é líder na produção de aço no Brasil e gigante global em mineração, empregando mais de 190 mil pessoas mundialmente e atendendo clientes em 160 países.
24L2170982	Helbor TF - República do Líbano	126,56	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária do Imóvel objeto de locação do Contrato BTS	Compra do CRI que financiou a compra de um terreno em uma das regiões mais nobres de São Paulo, na qual as devedoras são a Helbor Empreendimentos S.A. e Toledo Ferrari, com garantia do terreno e dos recebíveis futuros do empreendimento. O projeto consiste em um empreendimento residencial e hotel de luxo, que levará bandeira St. Regis Hotel & Resorts. As torres residenciais possuirão 60 unidades e um VGV de R\$ 1,2 bilhões de reais, o empreendimento ao todo terá R\$ 1,5 bilhões de reais em VGV.
24L1853110	Uberlândia Refrescos	107,90	Retail	- Aval - Cessão Fiduciária - Alienação Fiduciária do terreno - Fundos de reserva, Despesa e Obra	BTS localizado em Uberlândia, distribuidora da Femsu Coca-Cola no nordeste de São Paulo com a divisa de Minas Gerais.
23D1515316	CSN	98,65	Steel Industry	- AF de imóvel - Fiança CSN	Operação consiste em um contrato de locação atípico firmado com a CSN, empresa líder em seu segmento, listada no Novo Mercado da B3 e rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings. O imóvel referente ao contrato de locação está localizado em Taubaté/SP, antiga fábrica da Ford. Além da excelente qualidade creditícia do devedor o CRI contém AF do imóvel, cujo LTV inicial é de 46%
24A2246360	Assaí Guarujá	93,06	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	A operação é lastreada em um contrato de BTS firmado com o Assaí. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado em São Paulo. O CRI contém robusta estrutura de garantias, com AF de imóvel e fiança. O ativo tem prazo de 18 anos e remuneração de IPCA+ 7,75% a.a.
24J2248382	Mateus TRX	92,47	Food Retail	- AF de Imóveis; - AF de Quotas; - Promessa de CF de Recebíveis; - Promessa de AF de Imóveis; - CF de Sobrejo; - Fiança; - Fundos.	O CRI é resultado de securitização de contrato de locação de imóvel BTS para o Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A operação conta com robusto pacote de garantias.
24C1690314	Porto 2 Life Sênior	90,37	Residential Real Estate	- Fiança GAV Holding; - Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; - Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto Porto 2 Life; - Fundos de Obra, Reserva e Despesas.	Operação lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, da GAV Resorts - Uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R\$ 3bi de VGV lançado.
21I0605705	Bem Brasil	89,13	Alimentos	- Fiança; - Fundo de Despesas.	Operação estruturada lastreada em créditos imobiliários provenientes de debêntures do grupo Bem Brasil. O CRI conta com pacote de garantias que incluem a Fiança dos sócios PF e Fundo de Despesas.
24E2453531	FGR	86,55	Residential Real Estate	- Cessão de créditos e estoque/vendas futuras do projeto Jardins Genebra; - Aval dos sócios PF; - Fundo de Reserva (2 PMTs); - Fundo de Despesas. - Alienação fiduciária de ações da SPE;	Fundada há 38 anos, a FGR dedica-se ao desenvolvimento, comercialização e construção de condomínio horizontais fechados de alto padrão, entregues com casas ou lotes residenciais. Operação conta com garantia a cessão fiduciária da carteira de um loteamento fechado de alto padrão em Brasília-DF. O projeto possui 443 lotes a partir de 648m² com projeto urbanístico assinado por Fernando Teixeira, arquiteto responsável pelo desenho da cidade de Palmas e paisagismo projetado pelo escritório Burle Marx.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
25A3991496	Mercado Livre	76,84	Logístico	- AF de Imóvel; - Fundo de Despesas; - Fundo de Reserva; - Seguro patrimonial do imóvel.	Aquisição de um CD focado em distribuição e alto giro, last-mile, em construção na modalidade Built-to-suit para o Mercado Livre, com 38,4 mil m2 de ABL, com um contrato atípico de locação por 12 anos, na grande Ribeirão Preto. O MeLi é líder em comércio eletrônico e meios de pagamento na América Latina, com presença em 18 países da região e a oferta diversificada de serviços.
23H1074707	Buriti Empreendimentos	76,43	Residential Real Estate	- AF de quotas das SPEs; - CF de recebíveis; - Fiança; - Fundos.	O CRI é lastreado em carteira de recebíveis pulverizada de empreendimentos localizados no Nordeste do país. O Grupo Buriti é um dos maiores loteadores do Brasil e a carteira possui cobertura de mais de 600% frente ao saldo do CRI, além de AF de cotas das SPEs e fiança da Buriti. O CRI conta ainda com três covenants: (i) LTV máximo de 70%, (ii) Razão de garantia mínima de 130% e (iii) ICSD mínimo de 130%
20B0817201	Prevent Senior	75,44	Healthcare	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente, a robusta estrutura da operação traz o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
24I2431440	FS Infra	75,02	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Recebíveis	A FS Infra faz parte do Grupo FS Bioenergia, que é um grande produtor de etanol a base de milho do Brasil. A operação conta com garantia de cessão fiduciária de recebíveis da FS Bioenergia e fiança. O grupo possui rating AA- (em escala local) pela Fitch Ratings;
24E3191022	Oba II	69,90	Food Retail	- AF de Imóvel; - Cessão fiduciária de direitos creditórios; - Fundo de Despesas e Reserva.	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia apresentou aumento de receita líquida no último ano, para mais de R\$ 2 bilhões e ótimos indicadores, como margem bruta de 40%. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
21K1073642	Urban Hub - Anhanguera	63,17	Food Retail	- AF de imóvel; - CF de recebíveis; - Endosso de seguro patrimonial (GPA e devedora); - Fundo de despesas; - Fundo de juros; - Fundo de reserva.	Ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., cujo lastro reside sobre um contrato de locação comercial firmado com a Companhia Brasileira de Distribuição (GPA). O CRI possui remuneração de IPCA+ 7,20% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, (iii) seguro endosso patrimonial GPA, (iv) fundos de juros, de reserva e de obras.
21F0568504	Pesa/AIZ	62,69	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionistas, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.
22L1314899	Tecnisa	62,38	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou - Alienação Fiduciária de cotas; e/ou - Alienação Fiduciária de imóveis.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.
24C1990828	MRV Emcash	56,22	Residential Real Estate	- Fundo de Reserva de Inadimplência; - Fundo de Despesas.	Cessão de carteira de recebíveis pró-soluto. A operação contém ampla cobertura de recebíveis, fundo de reserva de inadimplência e fundo de despesas.
21H0975635	FEMSA Coca-Cola	54,69	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Seguro patrimonial.	O CRI é lastreado em contrato de locação atípico na modalidade built-to-suit (BTS) com a Coca-Cola FEMSA de um empreendimento logístico localizado em Santo André, no ABC Paulista. O devedor possui grande qualidade creditícia e a operação contempla garantias bem amarradas, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
21F0211653	Rio Ave	53,28	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	O Grupo Rio Ave atua no Nordeste do Brasil em quatro áreas de negócio: (i) Construção Civil, (ii) Locação de imóveis e desenvolvimento de BTS, (iii) Hotelaria e (iv) soluções ambientais. O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias.
24C1690313	Porto 2 Life Subordinada	52,62	Residential Real Estate	- Fiança GAV Holding; - Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; - Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto Porto 2 Life; - Fundos de Obra, Reserva e Despesas.	Operação lastreada nos recebíveis do projeto Porto 2 Life, da GAV Resorts - Uma das maiores operadoras de multipropriedade do país, com mais de R\$ 3bi de VGV lançado.
23G2239867	Outlet Premium Imigrantes	50,10	Malls	- AF de cotas da SPE (LTV de 49%); - CF de 50% do NOI do empreendimento; - Fundo de reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial de 50% do empreendimento (após término de obras); - Aval da OPI Mall, César Federman e demais acionistas (até o término de obras).	O ativo é lastreado em Nota Comercial emitida pela OPI Malls. Os recursos do CRI serão utilizados para construção do empreendimento, localizado na Rodovia Imigrantes, ponto estratégico próximo ao ABC paulista. O CRI contempla ampla estrutura de garantias e taxa de remuneração atrativa
23H1539646	Assaí Bangu	49,74	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	A operação é lastreada em um contrato de BTS firmado com o Assaí. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado no Rio de Janeiro. O CRI contém robusta estrutura de garantias, com AF de imóvel e fiança. O ativo tem prazo de 18 anos e remuneração de IPCA+ 7,75% a.a.
23F2427206	GPA II	49,73	Food Retail	- (i) AF de imóveis no valor de R\$ 153MM, perfazendo um LTV inicial de 73%; - (ii) Cessão fiduciária; - (iii) endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita).	Com um modelo de negócios multiformato e multicanal, o grupo reúne algumas das redes e marcas mais conhecidas e valiosas do varejo, como, Pão de Açúcar e Extra, além das marcas exclusivas Qualidade, Taque e Club des Sommeliers, entre outras. Com mais de 700 lojas físicas e líderes do e-commerce alimentar no Brasil, é bastante capitalizado. A operação conta ainda com robusta garantia de AF de Imóveis, cessão fiduciária e seguro de locação.
24B1276266	TRX Obramax Piracicaba	46,68	Retail	- AF dos imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança	A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin (Obramax), cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de dois imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com coobrigação de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.
21H0697914	RCP	46,50	Properties	- Cessão Fiduciária de recebíveis; - Alienação Fiduciária do imóvel; - Aval dos sócios da RCP na PF.	O CRI é lastreado em contratos de locação pulverizados de um galpão localizado em Rio Claro, no interior de São Paulo. A estrutura do ativo contempla alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios da RCP na pessoa física. Adicionalmente, há um covenant de ICSD de 150%, ou seja, o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação devem ser 1,50x maiores do que o valor da PMT do CRI (juros + amortização).
24I2065537	MRV Emcash 2	44,81	Residential Real Estate	- Fundo de Reserva de Inadimplência; - Fundo de Despesas.	Cessão de carteira de recebíveis pró-soluto. A operação contém ampla cobertura de recebíveis, fundo de reserva de inadimplência e fundo de despesas.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	43,58	Law Firm	- AF de Imóveis; - Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro); - Fundo de Reserva; - Coobrigação da cedente.	A Siqueira Castro Advogados é um dos maiores escritórios de advocacia atualmente, com presença em todas as regiões do país e atuação internacional. A robusta estrutura de garantias com AF de dois imóveis sede da empresa (LTV: ~69%) e coobrigação da cedente aliada a boa estrutura financeira da Siqueira Castro Advogados, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação.
20L0653519	Dasa Diagnósticos	42,38	Healthcare	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva.	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating "AAAsf(bra)" pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
25C3830957	HBR Hotel W	40,96	Hotels	-Alienação Fiduciária de Imóvel do W São Paulo Hotel, a ser registrada após quitação do financiamento ao fomento à produção ("Plano Empresário") do empreendimento, sendo a data máxima para registro da garantia em favor do presente CRI até 31/03/2026, prorrogável por mais 90 dias em caso de exigências; - Cessão Fiduciária do Sobejo em caso de execução do Hotel W enquanto estiver vigente o Plano Empresário; - Alienação Fiduciária de Quotas da SPE HBR 15, detentora do W São Paulo Hotel; - Cessão Fiduciária do NOI do W São Paulo Hotel, referente ao percentual detido pela HBR ("CF W"); e - Fundo de Reserva equivalente a 1 (uma) PMT.	O ativo é lastreado em uma CCI com destinação em despesas imobiliárias do Hotel W da HBR. O imóvel se encontra em localização privilegiada na Vila Olímpia, Hotel é operado pela Marriot International e conta com robustas garantias e um LTV confortável.
19L0838765	GPA	40,89	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
22L1173045	FS Bio	40,30	Agribusiness	- Aval da FS Ltda e FS S.A - Contrato de Offtaker para a venda de biomassa (bambu e eucalipto) entre as empresas do grupo	Localizada no estado do Mato Grosso, a FS Bioenergia é o grupo pioneiro no país na produção de etanol a partir do milho e quarta maior produtora de etanol do Brasil, com uma capacidade anual de 1,4 bilhões de litros distribuída em duas plantas, apresentando um dos menores custos de produção do país. Além do etanol, a empresa comercializa produtos de nutrição animal derivados do milho e energia elétrica a partir de biomassa.
22F0783773	Grupo Mateus - Júnior	39,92	Food Retail	(i) AF de imóveis; (ii) Fiança.	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings
24K1682331	Tenda PS 1	39,81	Residential Real Estate	-Fundo de Inadimplência - Cessão de Carteira pró-soluto elegível de R\$ 282 milhões (165% razão de garantia) - Fundo de Despesas	O CRI é resultado de securitização de carteira de recebíveis pro-soluto da Tenda, uma das maiores incorporadoras do país. Conta com ampla cobertura de garantias, incluindo cessão de carteira pro-soluto com 160% de Razão de Garantia na largada, Fundo de Inadimplência e Fundo de Despesas.
24I1768824	Helbor - Carteira	39,63	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; - Fundo de Reserva; - Fundo de Despesas.	O CRI é resultado da securitização de carteira de imóveis da Helbor, totalizando 392 imóveis residenciais e comerciais. Conta com robusto pacote de garantias, incluindo obrigação da companhia de recomposição do Fundo de Reserva e Reembolso Compulsório dos DCs.
24B0013802	BRF I	38,05	Food Retail	- AF de imóvel; - AF de quotas; - Fundo de despesas.	Operação fruto de securitização de contrato de compra e venda (CCV) do imóvel BRF Salvador.
20G0800227	General Shopping FII – GSF11	37,18	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação; - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating "brAA(sf)" atribuído pela S&P.
23D1175169	Mateus III	36,26	Food Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings
24B1276268	TRX Leroy Merlin Salvador	36,05	Retail	- AF dos imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança	A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin, cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com coobrigação de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
24D0480929	Mateus Antares	35,98	Retail	- Alienação Fiduciária; - Seguro Patrimonial; - Fiança; - Fundo de Reserva.	O CRI é resultado de securitização de contrato de locação de imóvel BTS para o Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A operação conta com robusto pacote de garantias, incluindo (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, localizado em Maceió – AL; (ii) Seguro Patrimonial; (iii) Fiança e (iv) Fundo de Reserva.
24I1177541	Mateus Ilheus	34,40	Food Retail	- AF de Imóveis; - Fiança.	O CRI é resultado de securitização de contrato de locação de imóvel BTS para o Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A operação conta com robusto pacote de garantias.
22F1357736	Assai/GIC II	34,14	Retail	- AF de cotas do FII Barzel	O CRI conta com lastro de uma Cédulas de Crédito Imobiliário CCIs representativas de Contratos de Locação Atípicos sendo o locatário a Sendas Distribuidora S.A. (Assai) e o locador o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário (FII Barzel). Conta com garantias de AF de cotas do FII Barzel, detentor de até 17 imóveis que serão locados pelo Assai Atacadista, que possui rating AAA(bra) pela Fitch.
24I2268708	FGR II	33,61	Residential Real Estate	- Aval - Cessão Fiduciária - Alienação Fiduciária de Quotas - Fundo de Reserva - Fundo de Obras e de Obras Materiais - Fundo de Liquidez e de Despesas.	Fundada há 38 anos, a FGR dedica-se ao desenvolvimento, comercialização e construção de condomínio horizontais fechados de alto padrão, entregues com casas ou lotes residenciais. Operação conta com garantia a cessão fiduciária da carteira de um loteamento fechado de alto padrão.
21G0154352	Cemara	32,91	Residential Real Estate	- Aval da Cemara; - Fiança dos acionistas na PF; - AF das cotas da SPE; - CF dos recebíveis.	Papel lastreado em recebíveis do loteamento Residencial Sol Nascente, localizado em Bragança Paulista, interior de São Paulo. O empreendimento já se encontra em fases avançadas de infraestrutura. O CRI conta ainda com acompanhamento próximo do cronograma físico-financeiro da obra e possui mecanismo de cash sweep, com os recursos oriundos de novas vendas utilizados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor. Adicionalmente, a companhia e seus principais acionistas prestam aval à operação, trazendo ainda mais robustez para o CRI.
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,10	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	31,27	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
24C1998433	HBR Pedroso Alvarenga	30,46	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de Imóvel; - Alienação Fiduciária de Quotas; - Fundo de Despesas e Reserva.	Operação de CRI cujo devedor é a HBR Realty, empresa listada na B3, que conta com alienação fiduciária de imóvel na rua Pedroso Alvarenga, em área nobre da cidade de São Paulo, com valor de mercado de R\$117MM, Alienação Fiduciária de Quotas da SPE desenvolvedora do projeto e Fundo de Reserva.
23F1241290	MRV Pro Solutio	29,78	Residential Real Estate	(i) Fundo de reserva inicial equivalente a 150% da inadimplência esperada da carteira; (ii) Obrigação de recomposição do fundo de reserva pela devedora de até 50% do volume de emissão do CRI.	Operação lastreada em recebíveis pro soluto da MRV Engenharia. A operação contém ampla cobertura de recebíveis, fundo de reserva de 150% a inadimplência esperada da carteira e obrigação de recomposição de fundo de reserva por parte da MRV.
23K2260145	Econ II	24,99	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção no segmento econômico da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 1 bilhão e margens acima de 30%. A companhia possui ainda robusto landbank superior a R\$ 5 bilhões.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
25B2178970	Embraed 4	23,88	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de recebíveis; - Aval PJ; - Fundo de Reserva; - Fundo de Despesas; - AF de Imóvel.	Operação é resultado da securitização de carteira de recebíveis selecionados da Embraed Empreendimentos, incorporadora e construtora fundada em 1984 focada no alto padrão e conhecida por seus projetos exclusivos em Balneário Camboriú - SC, com perfil financeiro conservador. A carteira de recebíveis tem nível relevante de folga em relação à PMT do CRI, e, além disso, a operação também conta com AF de imóvel avaliado em R\$ 338 milhões, resultando em LTV bastante confortável.
24B1276213	TRX Obramax Suzano	23,52	Retail	- AF dos imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança	A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin (Obramax), cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com cobrança de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	22,86	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, 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. - que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20K0571487	BLMG11 Casas Bahia	21,81	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.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	21,66	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, 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. - que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	20,68	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2022 com melhora significativa frente a 2021, com receita líquida de R\$ 124 milhões e mais de R\$ 66 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
21D0429192	Unitah	19,69	Consumer	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva.	A operação é lastreada em contratos de exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, com taxa de remuneração de IPCA+ 7,50%. O CRI contempla alto índice de ICSD e uma robusta estrutura de garantias, incluindo cessão fiduciária dos recebíveis e fiança.
23G1149789	GR Group - Sênior	18,44	Residential Real Estate	(i) AF de cotas de SPE e de imóveis; (ii) CF de recebíveis atuais e futuros; (iii) Fundo de reserva de 2 PMTs; (iv) Fundos de obras e de despesas; (v) Aval dos sócios da GR Group.	A GR Group é um dos maiores grupos de multipropriedade, time-share e loteamento do Brasil, com robusto patrimônio e carteira de recebíveis. A operação é lastreada na carteira de recebíveis de mais de 7 empreendimentos, sendo 5 deles performados, espalhados pelo Brasil, incluindo São Paulo, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Paraná, Alagoas e Goiás.
23F1763644	Direcional Lago da Pedra	18,40	Residential Real Estate	- Fiança	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
22J0346032	Arquiplan I	17,23	Residential Real Estate	- AF do terreno; - CF dos recebíveis do empreendimento (atuais e futuros); - AF de cotas da SPE; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Seguro de obras; - Fiança e aval da Arquiplan e dos sócios na PF.	Ativo é lastreado em desenvolvimento imobiliário da Arquiplan na capital paulista. A emissão conta, aliada a boa qualidade de crédito do devedor e da performance do projeto, com boas garantias, na visão do time de gestão.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
24K1682338	Tenda PS 2	16,26	Residential Real Estate	- Fundo de Inadimplência - Cessão de Carteira pró-soluto elegível de R\$ 282 milhões (165% razão de garantia) - Fundo de Despesas	O CRI é resultado de securitização de carteira de recebíveis pro-soluto da Tenda, uma das maiores incorporadoras do país. Conta com ampla cobertura de garantias, incluindo cessão de carteira pro-soluto com 160% de Razão de Garantia na largada, Fundo de Inadimplência e Fundo de Despesas.
22J0346038	Arquiplan III	15,64	Residential Real Estate	- AF do terreno; - CF dos recebíveis do empreendimento (atuais e futuros); - AF de cotas da SPE; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Seguro de obras; - Fiança e aval da Arquiplan e dos sócios na PF.	Ativo é lastreado em desenvolvimento imobiliário da Arquiplan na capital paulista. A emissão conta, aliada a boa qualidade de crédito do devedor e da performance do projeto, com boas garantias, na visão do time de gestão.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	13,89	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2022 com melhora significativa frente a 2021, com receita líquida de R\$ 124 milhões e mais de R\$ 66 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	10,56	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos aluguéis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de aluguéis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
21K0633996	Pesa/AIZ II	10,10	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Aval dos acionistas da AIZ na PF.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionistas e cessão fiduciária dos recebíveis.
22D0371507	Grupo Mateus - Júnior III	9,87	Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings
21F0906525	Emiliano	8,15	Hotels	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Fiança.	Ativo é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmado entre a empresa J. Filgueira e a Emiliano. O imóvel fica localizado nos Jardins, região nobre de São Paulo. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,47% a.a. e robusta estrutura de garantias, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
23L2159971	Direcional Pro Solutio III - Sênior	7,81	Residential Real Estate	- Cash sweep do fluxo excedente mensal; - Fundo de reserva (R\$ 3MM) e despesa; - Servicer para espelhamento de recebíveis; - Coobrigação da Direcional Engenharia (limitada a R\$ 21MM); - Cobrança dos créditos pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
19F0923004	São Carlos	7,05	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo.	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.
23C2829802	GPA Itaú Safra I	5,83	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
23C2830001	GPA Itaú Safra III	5,07	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
24F2269311	Mitre Michigan 1	4,90	Residential Real Estate	- Aval da Mitre; - AF de Quotas; - AF de Imóvel; - Cessão fiduciária dos direitos creditórios.	A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 260 milhões em vendas líquidas no ano de 2022.
24F2269312	Mitre Michigan 2	4,90	Residential Real Estate	- Aval da Mitre; - AF de Quotas; - AF de Imóvel; - Cessão fiduciária dos direitos creditórios.	A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 260 milhões em vendas líquidas no ano de 2022.
22I1555753	Vitacon - Sênior III	4,29	Residential Real Estate	- AF de cotas, - CF de recebíveis, - AF de imóvel, - Fiança; e - Fundo de obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. Aliada a boa performance do projeto a operação conta ainda com subordinação e razão mínima de garantia de 125% para a série sênior.
23C2830002	GPA Itaú Safra IV	3,67	Food Retail	- Fiança bancária.	Os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
23C2829803	GPA Itaú Safra II	3,63	Food Retail	- Fiança bancária.	Os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
20J0837207	Creditas - Mezanino II	3,30	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
20H0695880	GPA	2,49	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. O GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
21B0544455	Tecnisa	1,15	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor do CRI, composta entre: (i) terrenos no estado de São Paulo, avaliados com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV).	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.
19A0698738	Cogna Educação	1,05	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de 'AA+(bra)' pela Fitch Ratings, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.

Carteira CRIs – Detalhamento dos Ativos

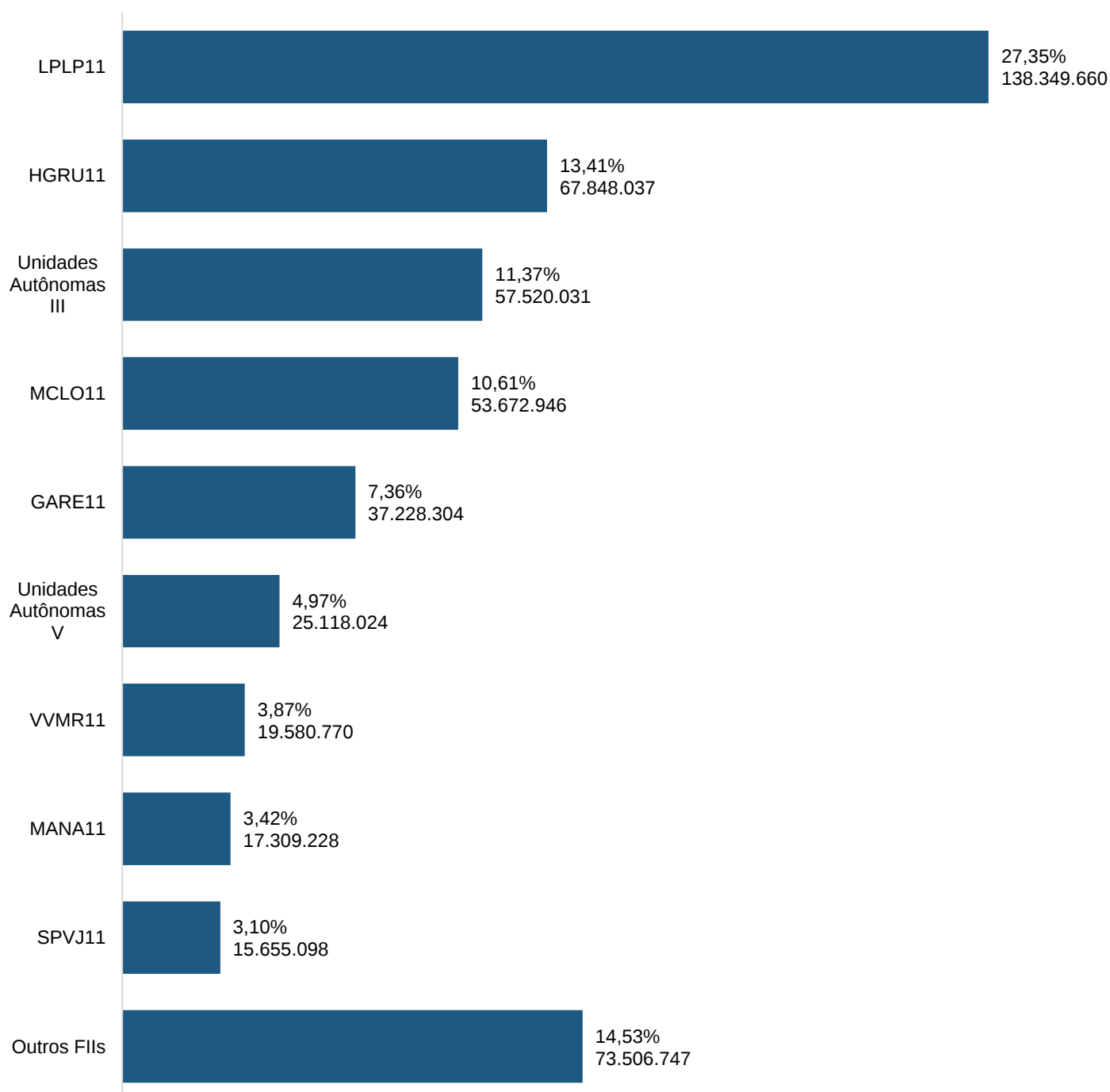
Código	Devedor	Volume (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
23L2159982	Direcional Pro Solutio III - Subordinada	0,14	Residential Real Estate	- Cash sweep do fluxo excedente mensal; - Fundo de reserva (R\$ 3MM) e despesa; - Servicer para espelhamento de recebíveis; - Coobrigação da Direcional Engenharia (limitada a R\$ 21MM); - Cobrança dos créditos pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
14K0234407	Esser	0,00	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
12E0031990	Aloes	0,00	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.
13L0034539	Cogna Educação	0,00	Education	- AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cogna; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.	A operação é lastreada em Contrato de Locação Atípico do campus da Anhanguera situado em Bauru/SP. A companhia entregou as chaves do campus no início do segundo trimestre. De acordo com os documentos da operação a entrega das chaves triga automaticamente a multa indenizatória do contrato atípico, isto é, a totalidade dos aluguéis mensais remanescentes até o final do contrato. A gestão já iniciou via AGT, junto com os demais investidores, os trâmites jurídicos para resolução dos eventos de recompra compulsória.
11F0042226	Pulverizado	0,00	Residential Real Estate	- Cessão Recebíveis.	Operação com cessão de recebíveis de carteira pró-soluta da Brookfield.
15H0698161	NEX	0,00	Residential Real Estate	- AF cotas de dois empreendimentos; - AF de terreno em Porto Alegre - RS; - Fundo de Reserva; - Aval dos sócios na pessoa física	Papel em processo de reperfilamento e reforço de garantias

Carteira FIIs

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

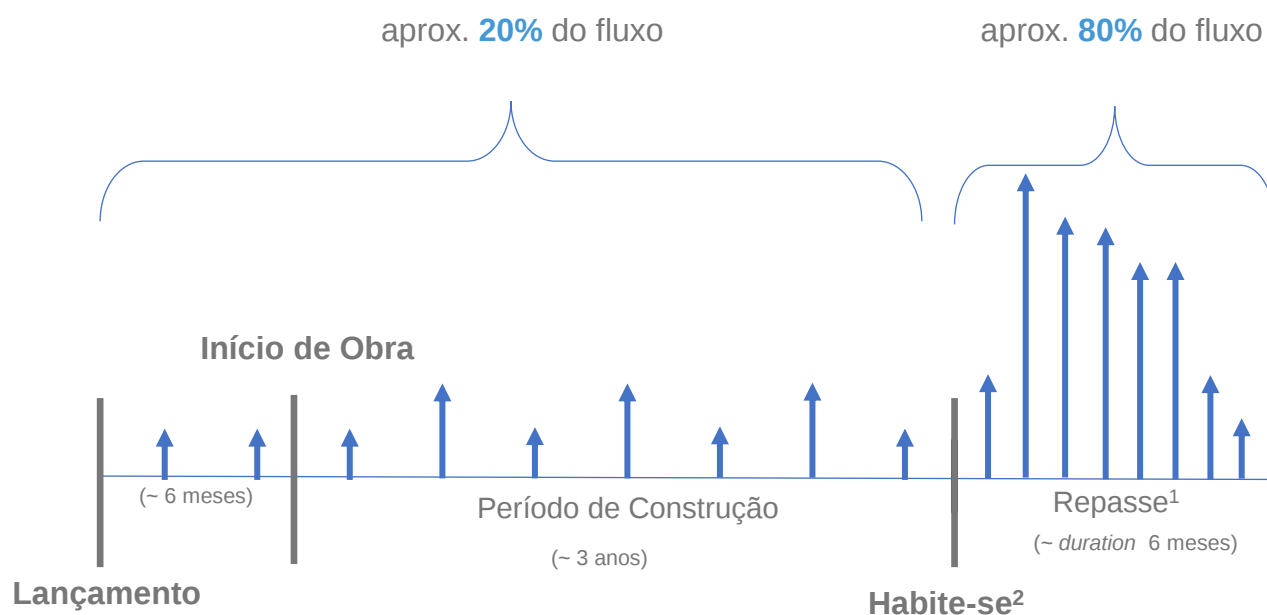
No mês de abril, não ocorreram movimentações relevantes no *book*.

O Fundo encerrou o período com **R\$ 505,78 milhões** em quotas de FII sob gestão.



O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, mas oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. **Mesmo que não sejam uniformes e mensais como a maioria dos CRIs, tais fluxos não devem ser enquadrados como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, visto que apenas seguem a dinâmica natural dos pagamentos pelos mutuários em empreendimentos de incorporações residenciais, uma vez que o Fundo segue o regime de caixa para a distribuição de seus rendimentos.**

Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, 20% a 30% são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o Habite-se*, os 70% a 80% remanescentes são recebidos em um prazo médio de seis meses. Abaixo, pode ser observada uma demonstração da dinâmica do fluxo de caixa destes investimentos.



Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)	Duration
INCC+/IPCA+	13,65%	R\$ 270,77 MM	3,22
Total		R\$ 270,77 MM	

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

Permutas Financeiras

No mês de abril não houve novos investimentos neste book. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPEs para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPEs para o Fundo por cota.

Vale salientar que, na estratégia de permutas financeiras, o Fundo figura como permutante financeiro de projetos todos localizados em bons bairros de São Paulo. É importante ressaltar também que, na visão do gestor, a estrutura de investimento permite que o Fundo se beneficie dos altos rendimentos do setor, mitigando os principais riscos do projeto, como, por exemplo, estouro de obra, atrasos, embargos, reclamações de mutuários, entre outros, além de contar com garantias reais, como o terreno, AF de sociedades de propósito específico (“SPE”), aval da companhia incorporadora e dos respectivos sócios. A rentabilidade histórica de tais investimentos são de INCC + 13% a.a., constituindo investimentos atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação, como citado. A Lei do distrato sancionada no final de 2018, em que a incorporadora fica com 50% do valor total pago na compra do bem, mitigou significativamente as desistências por parte dos adquirentes de apartamentos.

Neste mês, como destaque, o projeto Brooklin 2 distribuiu R\$ 3,0 milhões em dividendos para composição do resultado do Fundo. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPEs para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPEs para o Fundo por cota.

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
2017	(29.979,78)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07
2021	(133.583,27)	22.295,63	35.159,05	60.310,39	57.454,68	0,11
2022	-	46.273,63	159.100,15	219.410,54	205.373,78	0,23
2023	(166.657,09)	47.160,24	60.059,65	3.026.614,23	107.219,88	0,24
2024	(124.871,31)	29.129,60	118.688,97	4.475.267,68	147.818,57	0,15
fev/25	(8.048,80)	865,56	367,00	399.026,16	1.232,56	0,00
mar/25	(1.347,30)	1.400,00	(0,00)	399.026,16	1.400,00	0,01
abr/25	(6.399,60)	3.000,00	-	399.026,16	3.000,00	0,01
Fluxo Projetado	(13.025,83)	138.127,52	255.423,27	654.449,44	393.550,79	0,69

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Fluxo Realizado	(678.678,97)	179.886,86	399.026,16	578.913,03	1,28
Fluxo Projetado	(13.025,83)	138.127,52	255.423,27	393.550,79	0,69
Fluxo Total	(691.704,81)	318.014,38	654.449,44	972.463,82	1,97

* Inflação projetada para o período remanescente utilizando dados do Boletim Focus.



Brooklin 2 | São Paulo – SP

1,89% do P.L

▪Obras (%):	9,5%	▪Capital Comprometido:	R\$ 76.388.252
▪Lançamento:	Nov/23	▪Capital Investido:	R\$ 76.388.252
▪Início da obra:	Set/24	▪Redução de Capital:	R\$ 0
▪Entrega:	Nov/27	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 25.390.048
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 655.678.750		
▪Vendas (%):	75,9%		
▪Participação no Projeto:	18% do VGV		



Brooklin 4 | São Paulo – SP

1,26% do P.L

▪Obras (%):	0,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 51.700.000
▪Lançamento:	Mar/25	▪Capital Investido:	R\$ 51.700.000
▪Início da obra:	Out/25	▪Redução de Capital:	-
▪Entrega:	Jul/28	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 1.100.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 313.800.000		
▪Vendas (%):	57,7%		
▪Participação no Projeto:	27% do VGV		



Brooklin 3 | São Paulo – SP

0,85% do P.L

▪Obras (%):	0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 34.400.000
▪Lançamento:	Mai/25	▪Capital Investido:	R\$ 27.644.600
▪Início da obra:	Out/25	▪Redução de Capital:	R\$ 0
▪Entrega:	Ago/28	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 0
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 359.374.920		
▪Vendas (%):	0%		
▪Participação no Projeto:	49,9% do resultado		



Pinheiros 1 | São Paulo – SP

0,72% do P.L

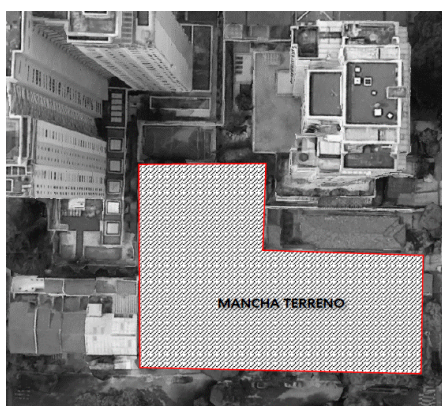
▪Obras (%):	0,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 29.323.087
▪Lançamento:	Abr/25	▪Capital Investido:	R\$ 29.323.087
▪Início da obra:	Nov/25	▪Redução de Capital:	R\$ 0
▪Entrega:	Nov/27	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 0
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 203.319.045		
▪Vendas (%):	0,0%		
▪Participação no Projeto:	22% do VGV		



Morumbi 1 | São Paulo – SP

0,43% do P.L

▪Obras (%):	11,7%	▪Capital Comprometido:	R\$ 19.950.100
▪Lançamento:	Dez/21	▪Capital Investido:	R\$ 19.950.100
▪Início da obra:	Mar/23	▪Redução de Capital:	R\$ 2.395.000
▪Entrega:	Nov/26	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 3.130.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 87.394.930		
▪Vendas (%):	30,0%		
▪Participação no Projeto:	23% do VGV		



Campo Belo 3 | São Paulo – SP

0,49% do P.L

▪Obras (%):	0,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 27.028.834
▪Lançamento:	Nov/25	▪Capital Investido:	R\$ 20.758.400
▪Início da obra:	Fev/26	▪Redução de Capital:	R\$ 0
▪Entrega:	Dez/28	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 0
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 297.285.876		
▪Vendas (%):	0,0%		
▪Participação no Projeto:	49,9% do VGV		



Jardim Europa 2 | São Paulo – SP

0,31% do P.L

▪Obras (%):	10,5%	▪Capital Comprometido:	R\$ 13.328.009
▪Lançamento:	Abr/22	▪Capital Investido:	R\$ 13.328.009
▪Início da obra:	Mar/23	▪Redução de Capital:	R\$ 775.000
▪Entrega:	Mai/26	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 100.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 48.929.854		
▪Vendas (%):	25,0%		
▪Participação no Projeto:	47% do VGV		



Vila Nova Conceição 2 | São Paulo – SP

0,27% do P.L

▪Obras (%):	66,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 12.523.470
▪Lançamento:	Dez/21	▪Capital Investido:	R\$ 12.523.470
▪Início da obra:	Mar/22	▪Redução de Capital:	R\$ 1.600.000
▪Entrega:	Nov/25	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 2.150.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 46.416.778		
▪Vendas (%):	50,0%		
▪Participação no Projeto:	45% do VGV		



Vila Nova Conceição 1 | São Paulo – SP

0,25% do P.L

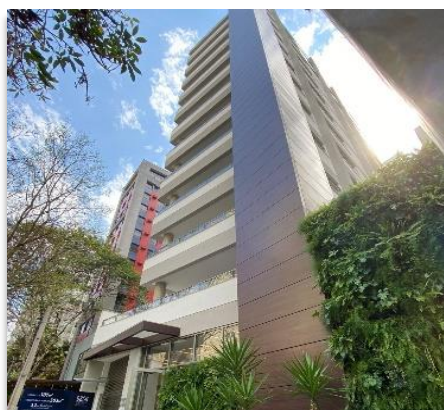
▪Obras (%):	61,6%	▪Capital Comprometido:	R\$ 13.129.392
▪Lançamento:	Nov/21	▪Capital Investido:	R\$ 13.129.392
▪Início da obra:	Fev/22	▪Redução de Capital:	R\$ 3.190.000
▪Entrega:	Dez/25	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 4.067.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 45.431.620		
▪Vendas (%):	100,0%		
▪Participação no Projeto:	41% do VGV		



Brooklin 1 | São Paulo – SP

0,17% do P.L

▪Obras (%):	37,3%	▪Capital Comprometido:	R\$ 7.941.401
▪Lançamento:	Abr/22	▪Capital Investido:	R\$ 7.941.401
▪Início da obra:	Set/23	▪Redução de Capital:	R\$ 1.190.000
▪Entrega:	Jan/26	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 675.000
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 61.063.378		
▪Vendas (%):	54,5%		
▪Participação no Projeto:	14% do VGV		



Jardins 1 | São Paulo – SP

0,05% do P.L

▪Obras (%):	100,0%	▪Capital Comprometido:	R\$ 6.250.000
▪Lançamento:	Mai/18	▪Capital Investido:	R\$ 6.250.000
▪Início da obra:	Jan/19	▪Redução de Capital:	R\$ 3.250.000
▪Entrega:	Ago/21	▪Dividendos Distribuídos:	R\$ 1.509.479
▪Valor Geral de Vendas:	R\$ 34.405.767		
▪Vendas (%):	90,9%		
▪Participação no Projeto:	19% do VGV		

Outros Ativos



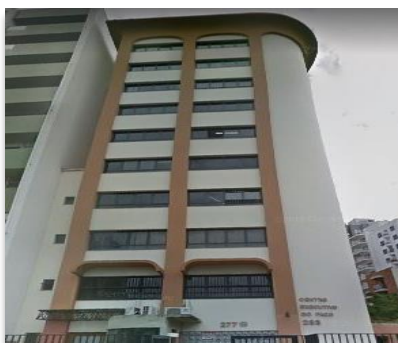
Oceanic | Santos – SP

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



Jardim Europa 1 | São Paulo – SP

- Duas unidades de apartamentos residenciais
- Objeto de dação em pagamento do CRI Torp
- Status: Disponível para Venda
- Valor Contábil: R\$ 3.070.000



Vila Bastos 1 | Santo André – SP

- Uma loja comercial
- Objeto de dação em pagamento do CRI Torp
- Status: Disponível para Venda
- Valor Contábil: R\$ 1.240.000



Cambuí 1 | Campinas – SP

- Uma unidade de apartamento residencial
- Status: Disponível para Venda
- Valor Contábil: R\$ 393.769

Disclaimers

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

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

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

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

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





asset
management

Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 mxrf.xpasset.com.br

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

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