



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\$ 2.264.942.780

Quantidade de Cotas:

226.039.663

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,02

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:

468.946 cotistas

Tributação:

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

Comentário do Gestor

No mês de outubro o IFIX fechou em queda de 1,47%. No lado da política monetária o COPOM (Comitê de Política Monetária) seguiu o tom *hawkish* dos últimos comunicados e optou por elevação de 150bps na taxa SELIC, sinalizando ainda outro aumento de mesma magnitude e na reunião de dezembro. A piora no balanço de riscos, com surpresas altistas nas últimas leituras de inflação, forte pressão nos preços das *commodities* energéticas (+19,98% no mês, maior alta dos últimos 22 anos) e crescente tensão no ambiente político às vésperas de ano eleitoral já levam o mercado a projetar SELIC acima de 11,50% a.a. ao final do ciclo de alta. No lado sanitário o país ultrapassou a simbólica marca de 50% da população com todo o cronograma de vacinação completo, enquanto que a alta do número de casos da variante Delta na Europa faz com que alguns países considerem novos períodos de *lockdown*. No lado positivo, dados do mercado de trabalho seguem fortes, com o CAGED apontando criação líquida de mais de 313 mil vagas de emprego formais. De acordo com a PNAD, o número de pessoas ocupadas aumentou em 8,5 milhões em um ano, com a taxa de desocupação recuando para a casa dos 13%.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a 469 mil cotistas (+3% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No *book* de CRIs a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio, com destaque para as alienações dos CRIs Even, Clariant | BRF | Atento | Aptiv e Fibra Experts, gerando ganho total de R\$ 5,80 milhões, além de R\$ 43 milhões em 3 CRIs. No *book* de FIIs, o Fundo investiu um total de R\$ 70,00 milhões nos FIIs Guardian Logística (GALGI1), Succespar Varejo (SPVJ11) e Brio Multiestratégia (BIME11). No *book* de permutas financeiras o Fundo investiu R\$ 13,18 milhões, sendo R\$ 13,08 milhões referentes a um novo investimento localizado no Jardim Europa, bairro nobre da zona sul de São Paulo. Como fato subsequente, o Fundo investiu R\$ 12,47 milhões em novo projeto localizado na zona sul de São Paulo, próximo ao aeroporto de Congonhas.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmios implícitos nas taxas dos papéis, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário, como as mencionadas acima. Mais adiante, na respectiva seção (página 7), será abordado e ilustrado exemplos reais esclarecem tais movimentos que são geradores importantes de resultado para o Fundo. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital visa a gerar retornos recorrentes e não pontuais, dada a estratégia da equipe de gestão.

O Fundo realizou com sucesso novo desinvestimento em permuta financeira durante o mês. Vila Olímpia 1 foi completamente desinvestido durante o mês de outubro e atenderam a todos os critérios de retorno e qualidade e exigidos pelo Fundo. O Maxi Renda após a conclusão das obras e a finalização do repasse de vendas (período que durou aproximadamente 2,5 anos), obteve o MOIC (múltiplo de capital investido) consolidado de 1,74x, reforçando o diferencial estratégico das permutas financeiras para a rentabilidade do portfólio do Fundo. Na visão do time e de gestão a tese de investimentos em permutas financeiras se mostra consolidada, com retornos atrativos e robusta estrutura de garantias.

O Fundo tem como objetivo de alocação, 80% do PL em CRIs com bons nomes de crédito, com carregos atraentes e alto potencial de ganho de capital recorrente conforme explicado acima e, até 20% do PL em "Permutas Financeiras", que possuem boa rentabilidade, com retornos da ordem de INCC + 13% a.a. É possível notar que atualmente o percentual em permuta ainda está abaixo dos 20% (mas vem aumentando em ritmo acelerado nos últimos meses) e a gestão pretende aumentar significativamente essa alocação para chegar nos 20% do PL e, por consequência, melhorar o retorno global do Fundo. Os percentuais supracitados de 80% e 20% alocados nos *books* de CRIs e de Permutas Financeiras, respectivamente, podem sofrer alterações ao surgirem oportunidades pontuais de ganho de capital no *book* de FOF Imobiliário que não é "coração" do Fundo e, sim, um *book* meramente tático.

Os rendimentos auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,086 por cota, totalizando R\$ 19,50 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 1,70 milhão de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 17,57 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 1,14 milhão. Maiores detalhes podem ser vistos nas seções Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Permutas Financeiras, respectivamente.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,09 (nove centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de outubro será realizada em 16/11/2021 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 29/10/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,02) representa aproximadamente 186,97% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 219,97% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,03) o resultado equivale a 185,13% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 217,79% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 100,00% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

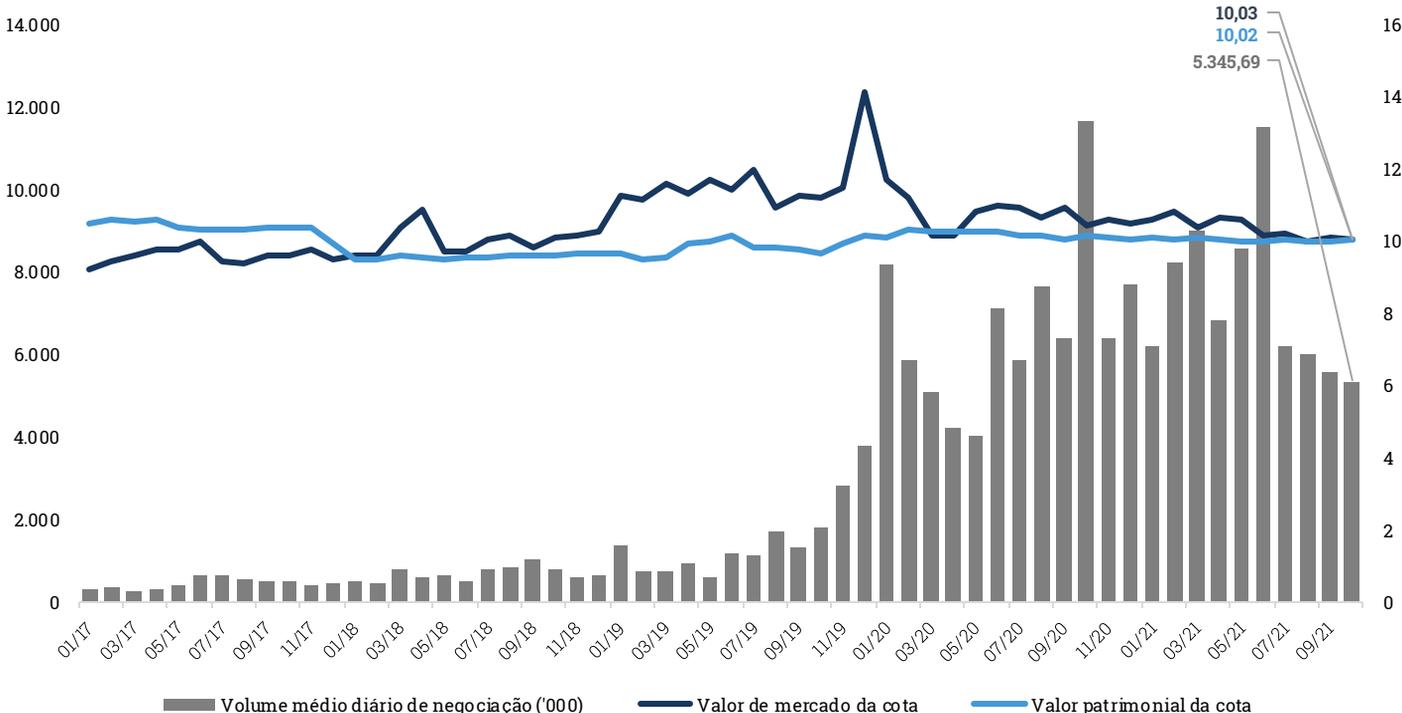
| Fluxo Financeiro | out/21 | 2S/2021 | 2021 | 12 meses |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Receitas¹ | 21.409.065 | 80.821.453 | 183.248.691 | 211.356.209 |
| Receitas Permuta | 1.700.091 | 8.989.841 | 18.758.139 | 22.075.780 |
| Receitas FII | 1.142.271 | 2.091.204 | 7.252.873 | 9.189.023 |
| Receitas CRI | 17.567.950 | 65.695.404 | 149.498.710 | 172.565.789 |
| Receitas LCI e Renda Fixa | 998.753 | 4.045.004 | 7.738.969 | 7.525.618 |
| Despesas² | -1.908.553 | -7.356.586 | -18.679.857 | -22.403.963 |
| Despesas Operacionais | -1.908.553 | -7.356.586 | -18.851.397 | -22.989.092 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 171.540 | 585.129 |
| Resultado | 19.500.512 | 73.464.867 | 164.568.833 | 188.952.245 |
| Rendimento distribuído | 20.343.570 | 72.332.692 | 163.404.373 | 186.649.753 |
| Distribuição média por cota | 0,090 | 0,080 | 0,078 | 0,076 |

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguel, a aluguel em atraso, reajustamentos, 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 juro 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, reembolso, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

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

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



Fonte: B3

Liquidez

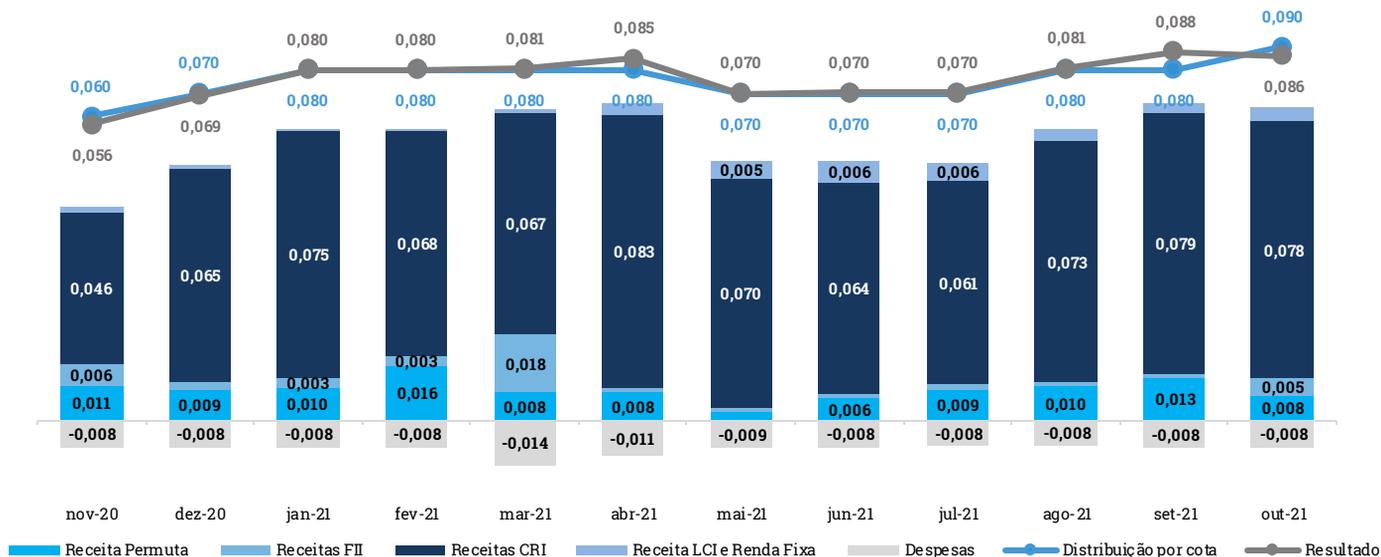
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 286.540 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 106,91 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,35 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,03 por cota.

| Maxi Renda FII | out/21 | 2S/2021 | 2021 | 12 meses |
|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado | 106.913.898 | 486.518.502 | 1.518.044.123 | 1.799.723.940 |
| Número de Negócios | 286.540 | 1.378.878 | 3.722.248 | 4.250.071 |
| Giro (% do total de cotas) | 4,61% | 20,98% | 64,29% | 76,25% |
| Valor de Mercado | | | | 2.267.177.820 |
| Quantidade de cotas | | | | 226.039.663 |

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses³

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

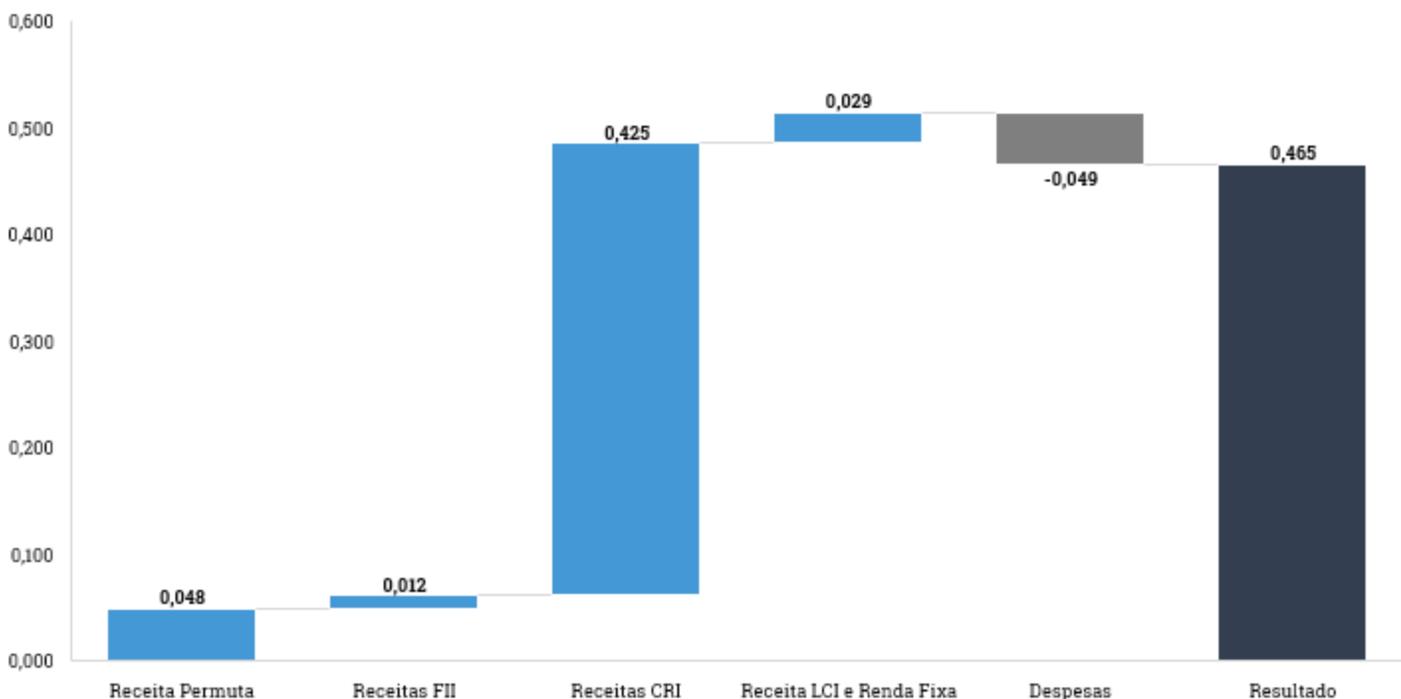


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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



Maxi Renda FII

Outubro 2021



asset
management

MXRF11

Rentabilidade

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

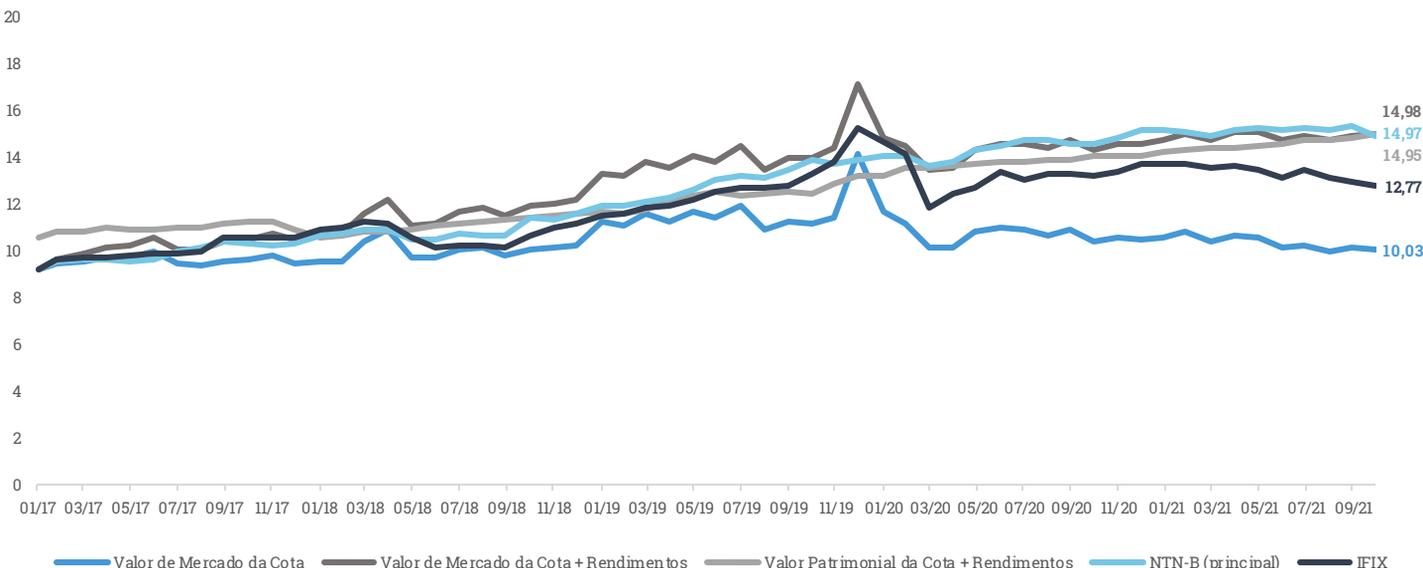
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

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

| Maxi Renda FII | out/21 ⁴ | 2021 ⁵ | 12 meses ⁶ |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido de Mercado | 2.267.177.820 | 2.206.014.022 | 2.162.719.829 |
| Valor Patrimonial da Cota | 10,02 | 10,03 | 10,04 |
| Valor Mercado da Cota | 10,03 | 10,30 | 10,32 |
| Ganho de capital bruto | -0,89% | -4,39% | -3,65% |
| TIR Bruta (% a.a.) ⁷ | -0,05% | 0,27% | 0,38% |
| Retorno Total Bruto | -0,10% | 2,86% | 4,80% |
| NTN-B (principal) ⁸ | -2,43% | -1,56% | 0,83% |
| IFIX | -1,47% | -6,78% | -4,73% |
| Diferença vs NTN-B (princ.) | 2,33% | 4,42% | 3,98% |
| Diferença vs IFIX | 1,37% | 9,64% | 9,53% |

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 "out/21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)⁹, 30 de dezembro de 2020 e 30 de outubro de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 29 de outubro de 2021. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

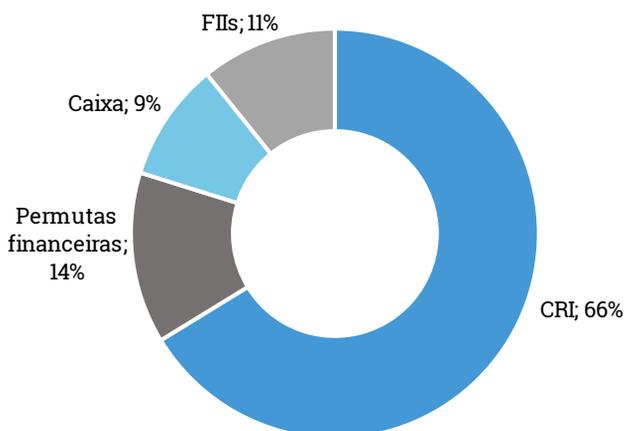
Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset Management



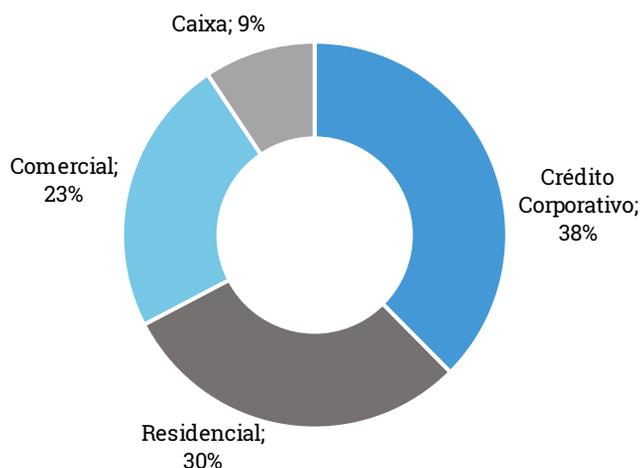
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente de assimetrias na precificação dos ativos imobiliários (SPE) que compõe a carteira do Fundo, foi incluído o "Valor Patrimonial da Cota + Rendimento" no comparativo de rentabilidade. (11) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

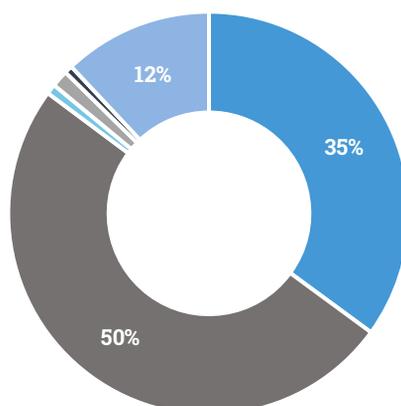


Taxa Média por indexador e Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)

| Indexador | Taxa Média de Aquisição (a.a.) | % do Book |
|---------------|--------------------------------|-------------|
| CDI+ | 2,73% | 40% |
| IPCA+ / INCC+ | 8,17% | 57% |
| IGP-M+ | 7,42% | 1% |
| Pré | 10,00% | 2% |
| % CDI | 109,51% | 1% |
| Total | | 100% |

| | |
|--|----------------|
| Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas) | 263 bps |
|--|----------------|

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



■ CDI + 2,73% ■ IPCA+/INCC+ 8,17% ■ IGP-M + 7,42% ■ 10,00% Pré ■ % CDI 109,51% ■ FII (N/A)

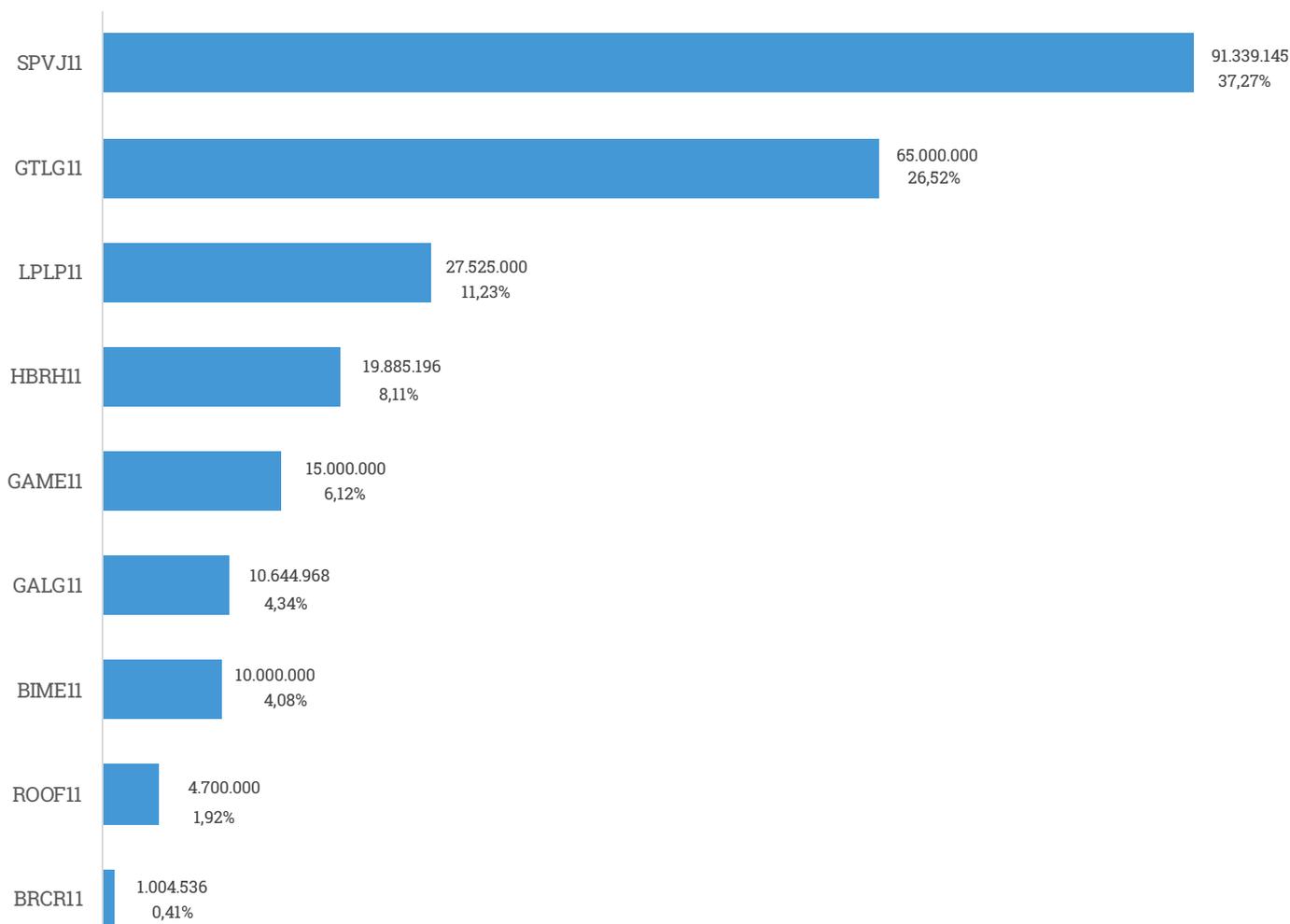
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Conforme citado no início do relatório, o time de gestão segue com uma postura mais seletiva no que tange a novos investimentos em FIIs. Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática. Durante o mês a gestão realizou um investimento no FII Brio Multiestratégia (BIME11) no valor de R\$ 10,00 milhões, fundo com foco em ativos semelhantes às permutas financeiras no portfólio do Maxi Renda; Adicionalmente, o Fundo investiu um total de R\$ 60,00 milhões nos FIIs Succespar Varejo (SPVJ11) e Guardian Logística (GALG11).

No mês de outubro o IFIX fechou em queda de 1,47%. Dados recentes do CAGED, divulgados pelo Ministério da Economia, mostram criação líquida de mais de 313 mil vagas de emprego formais em setembro (último dado disponível), o destaque ficou com o setor de Serviços (assim como nos últimos meses), com criação de mais de 107 mil vagas. Em linha com os últimos meses outubro trouxe nova deterioração de preços dos ativos, com o IPCA-15 vindo acima do esperado pelo mercado (1,20% vs. 1,03%), enquanto o IGP-M apresentou alta de 0,64%. A piora no balanço de riscos levou o COPOM a elevar a taxa SELIC em 150bps em outubro, sinalizando outro aumento de mesma magnitude na reunião de dezembro. Algumas casas, inclusive, já projetam SELIC acima de 11,50% a.a. em 2022. No lado sanitário o mês encerrou com mais 51% da população com todo cronograma de vacinação contra a COVID-19 concluído. Por outro lado, a alta observada de casos da variante Delta, principalmente na Europa, seguem trazendo preocupação aos mercados. O continente voltou a ser classificado como epicentro da COVID-19 e alguns países, como a Alemanha, já cogitam novos *lockdowns*. As *commodities* energéticas seguiram pressionadas no Brasil em outubro, com a maior alta mensal dos últimos 22 anos (+19,98% MoM). O conturbado ambiente político e macroeconômico brasileiro segue trazendo apreensão ao mercado, com os principais índices de confiança da economia brasileira seguindo em tendência de queda.

A carteira de FIIs encerrou o mês de outubro com saldo de **R\$ 245,10 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Resultado passados não são garantias de rentabilidades futuras

www.xpasset.com.br/maxirenda

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

Maxi Renda | Outubro 2021 | 6

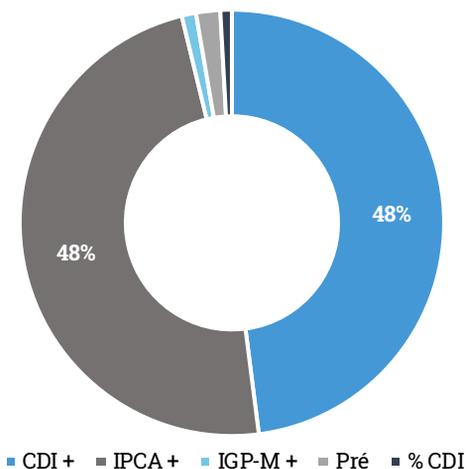
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de outubro, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações em breve com relações risco-retorno interessantes, com destaques para as alienações dos CRIs Even (19J0713628), Clariant | BRF | Atento | Aptiv (21B0137349) e Fibra Experts (20L0653261), com valor total de R\$ 108,95 milhões. **Com as operações realizadas pelo time da gestão durante o mês o Fundo encerrou o mês com ganho de capital de aproximadamente R\$ 5,80 milhões.** Algumas aquisições que o Fundo estrutura não foram desembolsadas durante o mês, de forma que só houve uma aquisição dos três CRI a seguir: R\$ 6 milhões do CRI Emiliano (21F0906525) a uma taxa de IPCA + 6,00% a.a., R\$ 32 milhões do CRI Vitacon (19I0744943) a IPCA + 6,50% a.a. e aumento de posição de R\$ 5,3 milhões no CRI Via Varejo (20K0571487) a IPCA + 6,05% a.a.

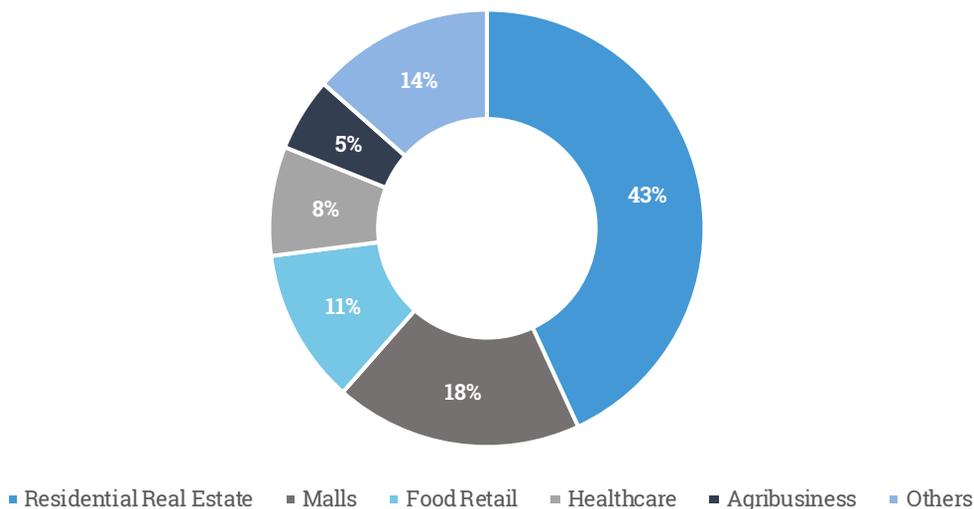
Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos dessa crise em seus balanços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

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

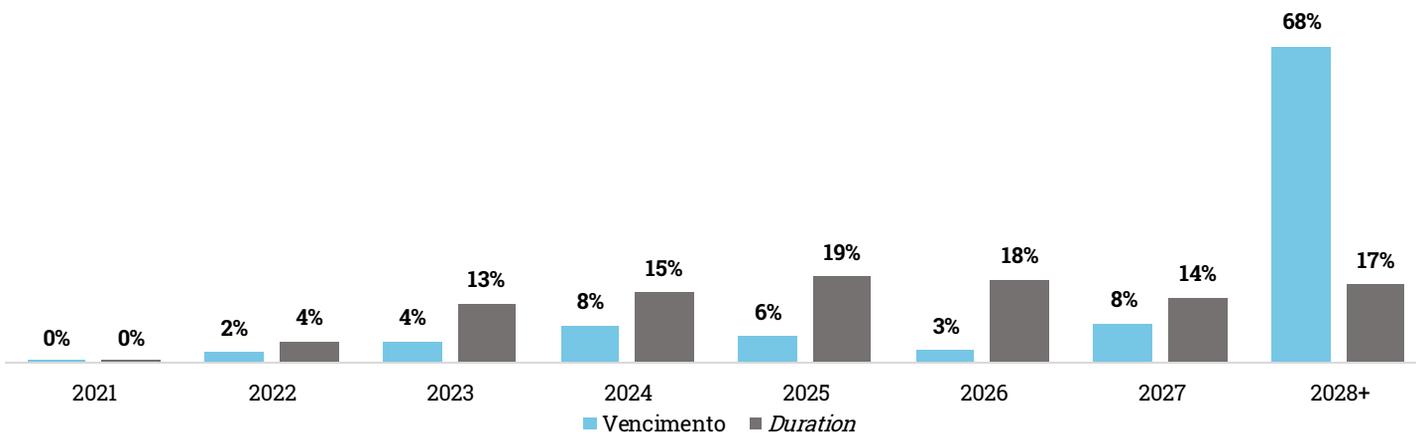
Indexadores dos CRIs



Setores da Economia



Vencimento e *Duration* (dos CRIs)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Abaixo, evidenciam-se os *status* dos CRIs com histórico recente de eventos que já influenciaram os fluxos de pagamentos dos papéis previstos nas aquisições dos títulos, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há algum tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerará fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência. **A soma dos ativos abaixo representa 0,62% do Patrimônio Líquido do Fundo.**

- (a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês, continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. O percentual do edifício atualmente locado está atualmente em 15,5%.
- (b) CRI Esser (14K0234407): O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para lembrar, 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) Chame 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 Chame 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 de outubro, a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda. Por fim, existem conversas avançadas para o Maxi Renda vender o crédito e sair do risco.
- (d) CRI Nex Group (15H0698161): Em benefício e defesa dos cotistas, a gestora e demais credores resolveram avançar na execução das garantias do papel, dada a morosidade da empresa nas formalizações e reenquadramentos pedidos, além de terem feito novas operações com outros credores e sendo honradas. Notificamos o Grupo NEX sobre o processo. A saber, as garantias são os avais dos sócios na pessoa física e subsidiárias, alienação fiduciária das ações da SPE Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II (relativa a duas fases do projeto Life Park em Canoas-RS), além da alienação fiduciária de um terreno em Gravataí-RS, avaliado em aproximadamente R\$ 17 milhões pela Colliers International. Vale ressaltar que isso não representará nenhum impacto nos rendimentos do Fundo, dado que a empresa se encontra inadimplente há mais de 2 anos, ao contrário, esperamos obter os recursos novamente para os cotistas.

Maxi Renda FII

Outubro 2021



MXRF11

Composição da Carteira¹²

| Código | Securitizadora | Devedor | Emissão/Série | Qtd. | Vol. (BRL MM) | Duration (Anos) | % do PL | Data Aquis. | Vcto. | Index. | Taxa Emissão | Periodicidade |
|------------|--------------------|----------------------------------|---------------|------------|---------------|-----------------|---------|-------------|------------|---------|--------------|---------------|
| 21F0568504 | Virgo | Pesa/AIZ | 4/301 | 79.500 | 81,57 | 4,4 | 3,60% | jun/21 | 22/09/2031 | IPCA + | 7,0000% | Mensal |
| 20B0817201 | Planeta Sec. | Prevent Senior | 4/136 | 73.729 | 78,52 | 6,1 | 3,47% | fev/20 | 20/03/2035 | IPCA + | 4,8152% | Mensal |
| 20C0851514 | Planeta Sec. | AlphaGran | 4/135 | 60.468.906 | 60,61 | 2,4 | 2,68% | mar/20 | 18/03/2027 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 21F0211653 | Habitasec Sec. | Rio Ave | 1/213 | 59.894 | 60,61 | 6,4 | 2,68% | jun/21 | 21/06/2036 | IPCA + | 6,0000% | Mensal |
| 20D1006203 | True Sec. | Oba Hortifruti | 1/303 | 60.000 | 60,35 | 4,1 | 2,66% | jun/20 | 03/05/2032 | CDI + | 2,1000% | Mensal |
| 21H0975635 | Planeta Sec. | FEMSA | 4/159 | 56.000 | 56,55 | 6,7 | 2,50% | set/21 | 10/11/2033 | IPCA + | 5,5000% | Mensal |
| 20G0800227 | True Sec. | General Shopping | 1/236 | 47.969.039 | 51,69 | 6,0 | 2,28% | jul/21 | 19/07/2032 | IPCA + | 5,0000% | Mensal |
| 20A0982855 | True Sec. | Almeida Júnior - Nações | 1/248 | 47.250 | 46,93 | 3,3 | 2,07% | jan/20 | 17/01/2030 | CDI + | 1,5000% | Mensal |
| 20J0812309 | Virgo | Siqueira Castro Advogados | 4/136 | 43.250 | 44,38 | 4,1 | 1,96% | out/20 | 02/12/2030 | IPCA + | 6,9500% | Mensal |
| 21H0697914 | Virgo | RCP | 4/323 | 42.000 | 42,76 | 6,9 | 1,89% | ago/21 | 26/08/2036 | IPCA + | 6,8000% | Mensal |
| 20L0653519 | Planeta Sec. | Dasa Diagnósticos | 4/169 | 39.343 | 42,62 | 8,0 | 1,88% | out/21 | 15/12/2035 | IPCA + | 5,2300% | Mensal |
| 21G0154352 | Virgo | Cemara | 4/282 | 42.300 | 41,55 | 5,1 | 1,83% | jul/21 | 18/06/2036 | IPCA + | 9,0000% | Mensal |
| 19I0737680 | Habitasec Sec. | JCC Iguatemi Fortaleza | 1/163 | 42.573 | 40,85 | 4,7 | 1,80% | out/19 | 21/09/2034 | CDI + | 1,3000% | Mensal |
| 19L0838765 | Virgo | GPA | 4/63 | 45.471 | 40,64 | 4,5 | 1,79% | dez/19 | 18/12/2034 | CDI + | 1,7500% | Mensal |
| 19L0909950 | True Sec. | Almeida Júnior - Norte | 1/246 | 41.250 | 39,77 | 3,3 | 1,76% | dez/19 | 19/12/2029 | CDI + | 1,2500% | Mensal |
| 19L0917227 | True Sec. | Almeida Júnior - Continente | 1/247 | 40.000 | 39,05 | 3,3 | 1,72% | dez/19 | 19/12/2029 | CDI + | 1,2500% | Mensal |
| 19L0906443 | Habitasec Sec. | Embraed | 1/180 | 41.445 | 38,01 | 1,8 | 1,68% | jan/20 | 23/12/2025 | CDI + | 3,5000% | Mensal |
| 21D0429192 | Virgo | Unitah | 4/172 | 35.000 | 36,80 | 2,8 | 1,62% | abr/21 | 15/04/2027 | IPCA + | 7,5000% | Mensal |
| 19L0906036 | Habitasec Sec. | Helbor - Estoque III | 1/174 | 80.033 | 33,36 | 1,6 | 1,47% | dez/19 | 27/12/2024 | CDI + | 1,5000% | Mensal |
| 19I0744943 | True Sec. | Vitacon | 1/226 | 290 | 32,22 | 5,1 | 1,42% | out/21 | 24/12/2031 | IPCA + | 6,5000% | Mensal |
| 19F0922610 | Habitasec Sec. | Outlet Premium Brasília | 1/153 | 32.000 | 32,07 | 2,8 | 1,42% | jul/19 | 23/06/2025 | CDI + | 3,0000% | Mensal |
| 21F1036910 | Habitasec Sec. | Econ | 1/260 | 30.175 | 30,13 | 2,0 | 1,33% | jun/21 | 17/06/2024 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 21D0782031 | Virgo | JCA - Sênior | 4/208 | 30.697 | 29,52 | 3,6 | 1,30% | mai/21 | 12/05/2031 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 20I0777292 | Virgo | Helbor - Multirenda II | 4/113 | 37.241 | 28,28 | 6,0 | 1,25% | out/20 | 06/09/2035 | IPCA + | 5,5000% | Mensal |
| 20L0632150 | True Sec. | Direcional Engenharia | 1/323 | 31.250 | 27,59 | 1,2 | 1,22% | dez/20 | 07/06/2027 | Pré | 10,0000% | Mensal |
| 20E1051047 | Planeta Sec. | Vila Leopoldina | 4/149 | 25.330 | 27,43 | 0,6 | 1,21% | nov/20 | 30/05/2022 | CDI + | 7,2000% | Mensal |
| 20I0718026 | Habitasec Sec. | Vitacon - Sênior | 1/190 | 34.036 | 27,24 | 2,3 | 1,20% | out/20 | 26/09/2024 | CDI + | 4,0000% | Mensal |
| 20K0571487 | Virgo | Via Varejo | 4/133 | 22.595 | 24,72 | 5,2 | 1,09% | jul/21 | 13/11/2030 | IPCA + | 5,3400% | Mensal |
| 20J0665817 | Virgo | Direcional Engenharia | 4/103 | 23.536 | 23,61 | 2,2 | 1,04% | out/20 | 18/03/2026 | CDI + | 4,0000% | Mensal |
| 20F0689770 | Barigui Sec. | GPA | 1/82 | 19.896 | 22,93 | 6,2 | 1,01% | set/20 | 10/06/2035 | IPCA + | 5,7500% | Mensal |
| 20J3737681 | Habitasec Sec. | JCC Iguatemi Fortaleza | 1/164 | 21.794 | 21,79 | 5,1 | 0,96% | mar/20 | 23/09/2036 | CDI + | 1,4000% | Mensal |
| 19J0714175 | True Sec. | HM Engenharia | 1/235 | 23.500 | 17,68 | 1,0 | 0,78% | dez/19 | 15/12/2023 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 20H0747466 | True Sec. | Tecnisa | 1/309 | 15.800 | 15,82 | 1,2 | 0,70% | ago/20 | 29/08/2023 | CDI + | 4,0000% | Mensal |
| 20L0687133 | True Sec. | GPA | 1/346 | 13.974.001 | 15,63 | 6,3 | 0,69% | jul/21 | 26/12/2035 | IPCA + | 5,6000% | Mensal |
| 20F0849801 | Virgo | Helbor - Estoque IV | 4/100 | 20.231 | 14,44 | 1,5 | 0,64% | jul/20 | 27/06/2023 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 20F0870073 | Habitasec Sec. | Embraed II | 1/198 | 14.195 | 14,10 | 2,1 | 0,62% | out/20 | 20/08/2026 | CDI + | 5,5000% | Mensal |
| 20J0667658 | True Sec. | HF Engenharia | 1/261 | 15.000 | 13,07 | 2,6 | 0,58% | abr/21 | 18/10/2024 | IPCA + | 12,0000% | Mensal |
| 19G0269138 | True Sec. | Direcional Engenharia | 1/193 | 13.258 | 12,82 | 2,1 | 0,57% | ago/19 | 04/07/2025 | % CDI | 104,0000% | Semestral |
| 19B0177968 | Nova Securitização | RNI | 1/31 | 15.850 | 11,65 | 2,8 | 0,51% | set/20 | 15/02/2029 | CDI + | 1,7000% | Mensal |
| 20I0718383 | Habitasec Sec. | Vitacon - Mezanino | 1/191 | 12.694 | 10,30 | 2,3 | 0,45% | out/20 | 26/09/2024 | CDI + | 5,5000% | Mensal |
| 19F0260959 | Habitasec Sec. | Helbor | 1/146 | 40.000 | 10,22 | 0,4 | 0,45% | jul/19 | 27/06/2023 | CDI + | 2,1500% | Trimestral |
| 19F0923004 | RB Capital Sec. | São Carlos | 1/216 | 10.000 | 10,05 | 5,9 | 0,44% | out/19 | 21/06/2034 | CDI + | 1,0900% | Mensal |
| 21D0827257 | Virgo | JCA - Subordinado | 4/257 | 10.228 | 9,86 | 3,6 | 0,44% | mai/21 | 12/05/2031 | CDI + | 3,2000% | Mensal |
| 19G0228153 | Habitasec Sec. | HBR - Decathlon Pirelli Tim | 1/148 | 10.224 | 9,71 | 5,6 | 0,43% | ago/21 | 26/07/2034 | IPCA + | 6,0000% | Mensal |
| 20J0837207 | Vert Cia Sec. | Creditas - Mezanino II | 2/72 | 13.702 | 8,82 | 6,2 | 0,39% | out/20 | 15/10/2040 | IPCA + | 8,5000% | Mensal |
| 14B0058368 | Polo Sec. | Harte | 1/20 | 29 | 8,80 | - | 0,39% | - | - | IPCA + | 12,0000% | Mensal |
| 13B0006454 | Virgo | Conspar | 2/1 | 110 | 7,90 | 0,6 | 0,35% | fev/13 | 07/02/2023 | IGP-M + | 9,5000% | Mensal |
| 20J0668136 | Virgo | Assai M. Dias Branco Império | 4/130 | 6.889 | 7,58 | 5,1 | 0,33% | mar/21 | 25/10/2032 | IPCA + | 7,0000% | Mensal |
| 13L0034539 | Barigui Sec. | Cogna Educação | 1/1 | 15 | 6,52 | 3,3 | 0,29% | ago/21 | 15/09/2028 | IGP-M + | 7,1500% | Mensal |
| 21F0906525 | Virgo | Emiliano | 4/291 | 5.798 | 6,00 | 5,3 | 0,27% | out/21 | 15/06/2033 | IPCA + | 6,4700% | Mensal |
| 18L1179520 | Barigui Sec. | LOG | 1/66 | 6.693 | 4,89 | 2,7 | 0,22% | mai/19 | 28/12/2028 | CDI + | 1,3500% | Mensal |
| 15H0698161 | SCCI Sec. | NEX | 1/16 | 7 | 4,82 | - | 0,21% | - | - | CDI + | 5,0000% | Mensal |
| 20L0653261 | RB Capital Sec. | Fibra Experts | 1/305 | 3.721 | 4,04 | 2,1 | 0,18% | dez/20 | 12/12/2024 | IPCA + | 5,9600% | Mensal |
| 18D0698877 | Nova Securitização | RNI | 1/27 | 665 | 3,68 | 2,6 | 0,16% | mar/20 | 17/04/2028 | CDI + | 2,0000% | Mensal |
| 12E0031990 | Habitasec Sec. | Aloes | 1/9 | 27 | 3,22 | 0,4 | 0,14% | mai/17 | 28/05/2022 | IPCA + | 12,0414% | Mensal |
| 19A0698738 | RB Capital Sec. | Cogna Educação | 1/185 | 1.637 | 1,93 | 3,2 | 0,09% | mai/19 | 15/06/2028 | IGP-M + | 5,9571% | Mensal |
| 14C0067901 | RB Capital Sec. | brMalls | 1/98 | 2 | 0,61 | 2,2 | 0,03% | mar/17 | 06/03/2026 | IPCA + | 6,7100% | Mensal |
| 14K0234407 | Virgo | Esser | 3/3 | 45 | 0,41 | - | 0,02% | - | - | CDI + | 3,0000% | Mensal |
| 11F0013690 | Brazil Realty | Cyrela | 1/1 | 1 | 0,31 | 1,5 | 0,01% | mar/17 | 01/06/2023 | % CDI | 107,0000% | Mensal |
| 20H0695880 | Barigui Sec. | GPA | 1/85 | 116 | 0,13 | 6,3 | 0,01% | ago/20 | 10/08/2035 | IPCA + | 5,0000% | Mensal |
| 12B0035151 | Planeta Sec. | GSP | 5/13 | 10 | 0,09 | 0,2 | 0,00% | fev/12 | 28/02/2022 | IPCA + | 11,0000% | Mensal |
| 12B0035534 | Planeta Sec. | GSP | 5/18 | 10 | 0,05 | 0,2 | 0,00% | fev/12 | 28/02/2022 | IPCA + | 11,0000% | Mensal |
| 12B0035289 | Planeta Sec. | GSP | 5/14 | 10 | 0,04 | 0,1 | 0,00% | fev/12 | 28/12/2021 | IPCA + | 11,0000% | Mensal |
| 12B0035480 | Planeta Sec. | GSP | 5/16 | 10 | 0,04 | 0,1 | 0,00% | fev/12 | 28/01/2022 | IPCA + | 11,0000% | Mensal |
| 12B0035531 | Planeta Sec. | GSP | 5/17 | 10 | 0,04 | 0,1 | 0,00% | fev/12 | 28/12/2021 | IPCA + | 11,0000% | Mensal |
| 11L0005713 | Habitasec Sec. | Scopel | 2/4 | 27 | 0,00 | - | 0,00% | - | - | IPCA + | 15,0000% | Mensal |

1.499.42

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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|---------------------------|---------------|-------------------------|--|--|
| 21F0568504 | Pesa/AIZ | 81,57 | Agribusiness | - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas. | Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionista, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis. |
| 20B0817201 | Prevent Senior | 78,52 | 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. - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos a operação; | 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. |
| 20C0851514 | AlphaGran | 60,61 | Residential Real Estate | - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil). | Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto a operação. |
| 21F0211653 | Rio Ave | 60,61 | 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. |
| 20DI006203 | Oba Hortifruti | 60,35 | Food Retail | - Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia; - Fundo de Reserva; - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado; - Alienação Fiduciária das lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física. | O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores: (i) margem bruta acima de 40% e (ii) Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão. |
| 21H0975635 | FEMSA | 56,55 | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Seguro patrimonial. | O CRI é lastreado em contrato de locação atípico na modalidade built-to-suit (BTS) com a Coca-Cola FEMSA de um empreendimento logístico localizado em Santo André, no ABC Paulista. O devedor possui grande qualidade creditícia e a operação contempla garantias bem amarradas, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão. |
| 20G0800227 | General Shopping | 51,69 | 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. |
| 20A0982855 | Almeida Júnior - Nações | 46,93 | 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. |
| 20J0812309 | Siqueira Castro Advogados | 44,38 | 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. |
| 21H0697914 | RCP | 42,76 | 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). |
| 20L0653519 | Dasa Diagnósticos | 42,62 | 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. |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|--|--|
| 2IG0154352 | Cemara | 41,55 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Aval da Cemara; - Fiança dos acionistas na PF; - AF das cotas da SPE; - CF dos recebíveis. | <p>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 utilizadas para amortizar extraordinariamente o saldo devedor. Adicionalmente, a companhia e seus principais acionistas prestam aval à operação, trazendo ainda mais robustez para o CRI.</p> |
| 19I0737680 | JCC Iguatemi Fortaleza | 40,85 | Malls | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão. | <p>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.</p> |
| 19L0838765 | GPA | 40,64 | Food Retail | <ul style="list-style-type: none"> - ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT. | <p>Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise. É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança.</p> |
| 19L0909950 | Almeida Júnior - Norte | 39,77 | Malls | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. | <p>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.</p> |
| 19L0917227 | Almeida Júnior - Continente | 39,05 | Malls | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. | <p>É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.</p> |
| 19L0906443 | Embraed | 38,01 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física. | <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. 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.</p> |
| 2ID0429192 | Unitah | 36,80 | Consumer | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva. | <p>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.</p> |
| 19L0906036 | Helbor – Estoque III | 33,36 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões. | <p>Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.</p> |
| 19I0744943 | Vitacon | 32,22 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - AF de cotas; - Promessa de CF de recebíveis; - AF do imóvel; - Fiança dos sócios da Vitacon na PF. | <p>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.</p> |
| 19F0922610 | Outlet Premium Brasília | 32,07 | Malls | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT. | <p>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.</p> |
| 2IF1036910 | Econ | 30,13 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de participações; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas. | <p>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.</p> |
| 2ID0782031 | JCA - Sênior | 29,52 | Transportation | <ul style="list-style-type: none"> - Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação. | <p>O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R\$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%.</p> |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Sector | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|------------------------|---------------|-------------------------|--|---|
| 2010777292 | Helbor - Multirenda II | 28,28 | Residencial Real Estate | - Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m ² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos alugueis frente as PMTs do CRI. | Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante e fundos de reserva e de alugueis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado. |
| 20L0632150 | Direcional Engenharia | 27,59 | Residencial Real Estate | - Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia. | Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuiu 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). |
| 20E1051047 | Vila Leopoldina | 27,43 | Residencial Real Estate | - AF do imóvel; - Aval dos sócios. | CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão. |
| 2010718026 | Vitacon - Sênior | 27,24 | Residencial Real Estate | - Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras. | O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora. |
| 20K0571487 | Via Varejo | 24,72 | 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 Bártira. 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. |
| 20J0665817 | Direcional Engenharia | 23,61 | Residencial Real Estate | - Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança. | Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R\$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R\$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+58% YoY). |
| 20F0689770 | GPA | 22,93 | Food Retail | - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI. | O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui quase R\$ 5,00 bilhões em caixa. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em janeiro de 2021. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão. |
| 1910737681 | JCC Iguatemi Fortaleza | 21,79 | Malls | - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão. | Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Div 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. |
| 19J0714175 | HM Engenharia | 17,68 | Residencial Real Estate | - Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0. | Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19. |
| 20H0747466 | Tecnisa | 15,82 | Residencial Real Estate | - Rating brAA- pela Fitch Ratings; - Covenants financeiros: I Dívida Líquida (incluídos os valores de Financiamento à Produção) Patrimônio Líquido <= 1,00; II Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar Soma da Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento à Produção), Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50. | A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R\$ 1,5 bilhão de VGV total. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020. |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|---|--|
| 20L0687133 | GPA | 15,63 | Food Retail | - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Fiança. | Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise. |
| 20F0849801 | Helbor – Estoque IV | 14,44 | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R\$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A; - Aval dos sócios da Helbor. - Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; | Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado. |
| 20F0870073 | Embraed II | 14,10 | Residential Real Estate | - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de dois terrenos em Bañeirão Camboriú; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 70%; - Aval dos sócios na pessoa física. | Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos. |
| 20J0667658 | HF Engenharia | 13,07 | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; - Fiança do fundador da HF Engenharia; - Fundo de Reserva; - Fundo de despesas com IPTU; - Fundo de despesas. | Criada em 1997, a HF Engenharia é uma das maiores construtoras do centro-oeste, com foco de atuação no estado de Goiás. O empreendimento lastro da operação fica localizado em Rio Verde, região que tem apresentado elevado crescimento sustentado pelo agronegócio, setor que passou relativamente incólume à atual crise. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 90% dos recursos que sobejam a PMT vencedora. |
| 19G0269138 | Direcional Engenharia | 12,82 | Residential Real Estate | - Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings. | Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R\$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R\$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+58% YoY). |
| 19B0177968 | RNI | 11,66 | Residential Real Estate | - Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo. | Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 332 milhões no 1º semestre de 2021 (+36% YoY), e teve um aumento de 87% nos lançamentos, para mais de R\$ 401 milhões no mesmo período, com uma margem bruta ajustada de 30,7% no 2º trimestre de 2021 (+3,2% YoY). |
| 20I0718383 | Vitacon - Mezanino | 10,30 | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPes; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras. | O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora. |
| 19F0260959 | Helbor | 10,22 | Residential Real Estate | - AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões. | Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado. |
| 19F0923004 | São Carlos | 10,05 | Properties | - AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo. | Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados. |
| 21D0827257 | JCA - Subordinado | 9,86 | Transportation | - Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação. | O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R\$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%. |
| 19G0228153 | HBR - Decathlon Pirelli Tim | 9,71 | Properties | - Cessão dos contratos de aluguel Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty. - Critério de elegibilidade da carteira; | Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT. |
| 20J0837207 | Creditas - Mezanino II | 8,82 | Residential Real Estate | - 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. |
| 14B0058368 | Harte | 8,80 | Residential Real Estate | - Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo - Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; | Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo. |
| 13B0006454 | Conspar | 7,90 | Residential Real Estate | - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física. | Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI. |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Sector | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|---|---|
| 20J0668136 | Assai M. Dias Branco Império | 7,58 | Food Retail | - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs. | Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o 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. |
| 13L0034539 | Cogna Educação | 6,52 | Education | - AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cognia; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador. | Grupo possui rating corporativo de 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. A Cognia é uma das maiores empresas de educação privada do Brasil. Além da boa qualidade creditícia, o CRI conta com uma robusta estrutura de garantias (reais e fidejussórias), o que trazem ainda mais conforto ao time de gestão. |
| 2IF0906525 | Emiliano | 6,00 | 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 PCA+ 6,47% a.a. e robusta estrutura de garantias, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão. |
| 18L1179520 | LOG | 4,89 | Properties | - Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel. | Pertencente ao Grupo MRV, ao final do 2º trimestre de 2021 possuía posição de caixa no valor de aproximadamente R\$ 900,00 milhões e menos de R\$ 100,00 milhões de dívidas vencendo em 2021. |
| 15H0698161 | NEX | 4,82 | 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 |
| 20L0653261 | Fibra Experts | 4,04 | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI); - Covenant financeiro: (Divida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido <= 0,70x (ex-SFH). | A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos em cidades capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra). Em 2020 a companhia teve bom desempenho, com destaque para o aumento do seu landbank para quase R\$ 3 bilhões e para o início das obras do projeto Passeio Paulista, com VGV estimado de R\$ 1 bilhão. |
| 18D0698877 | RNI | 3,68 | Residential Real Estate | - Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo. | Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 332 milhões no 1º semestre de 2021 (+36% YoY) e teve um aumento de 87% nos lançamentos, para mais de R\$ 401 milhões no mesmo período, com uma margem bruta ajustada de 30,7% no 2º trimestre de 2021 (+3,2% YoY). |
| 12E0031990 | Aloes | 3,22 | Malls | - Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial. | Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo. |
| 19A0698738 | Cogna Educação | 1,93 | Education | - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa. | CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de AA.br pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão. |
| 14C0067901 | brMalls | 0,61 | Malls | - Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamento; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's. | Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possui ao final do 2º trimestre de 2021 mais de R\$ 1,80 bilhão em caixa e cerca de R\$ 700 milhões de compromisso de dívida em 2021. |
| 14K0234407 | Esser | 0,41 | Residential Real Estate | Papel em processo de excussão das garantias | Papel em processo de excussão das garantias |
| 11F0013690 | Cyrela | 0,31 | Residential Real Estate | - Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Cooperação Cyrela. | Uma das maiores incorporadoras do país, divulgou recentemente sua prévia operacional do 4T20 com quase R\$ 5 bilhões de VGV lançado ex-permuta (+33% YoY) e R\$ 5 bilhões de vendas contratadas (+7% YoY), além de um VSO no último trimestre do ano de 48,4%. |
| 20H0695880 | GPA | 0,13 | Food Retail | - Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI | O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII 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 creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão. |
| 12B0035151 | GSP | 0,09 | Residential Real Estate | - Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra. | Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta. |

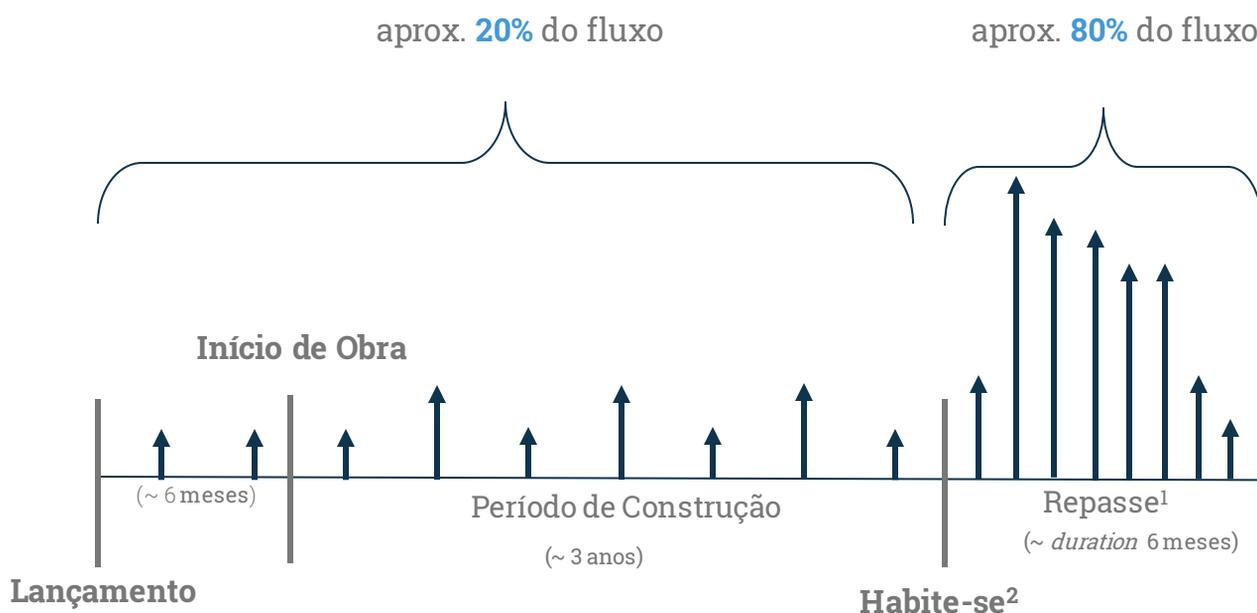
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|---------|------------------|----------------------------|---|---|
| 12B0035534 | GSP | 0,05 | Residencial Real Estate | - Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra. | Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI Duration remanescente muito curta. |
| 12B0035289 | GSP | 0,04 | Residencial Real Estate | - Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra. | Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI Duration remanescente muito curta. |
| 12B0035480 | GSP | 0,04 | Residencial Real Estate | - Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra. | Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI Duration remanescente muito curta. |
| 12B0035531 | GSP | 0,04 | Residencial Real Estate | - Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra. | Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI Duration remanescente muito curta. |
| 11L0005713 | Scopel | 0,00 | Residencial Real Estate | Papel em processo de excussão das garantias | Papel em processo de excussão das garantias |

Permutas Financeiras

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

Tal dinâmica 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 e Vila Mariana 1.



1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.

2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse".

Taxa Média de aquisição (*Book* de Permutas financeiras) em out/21

| Indexador | Taxa Média de Aquisição (a.a.) | Book (R\$) |
|--------------|--------------------------------|---------------------|
| INCC+/IPCA+ | 12,45% | R\$ 306,98MM |
| Total | | R\$ 306,98MM |

Permutas Financeiras

No mês de outubro, o Fundo realizou novo aporte no projeto Pinheiros 1 no valor de R\$ 100,00 mil e novo investimento de R\$ 13,08 milhões em novo projeto de permuta financeira localizado no Jardim Europa, bairro nobre da zona sul de São Paulo. Como fato subsequente, o Fundo realizou mais um novo investimento no valor de R\$ 12,47 milhões. O projeto também fica localizado na zona sul de São Paulo, próximo ao aeroporto de Congonhas. Para os próximos meses estão previstos novos investimentos neste "asset class". As distribuições serão detalhadas mais adiante. A gestão ressalta que possui um robusto pipeline de novas operações.

Vale salientar que na estratégia de permutas financeiras o Fundo figura com o permutante financeiro de projetos todos localizados em bons bairros de São Paulo, Campinas e Campos do Jordão. É importante ressaltar também que, na visão do gestor, a estrutura de investimento permite que o fundo se beneficie dos altos rendimentos do setor, mitigando os principais riscos do projeto, como, por exemplo, estouro de obra, atrasos, embargos, reclamações de mutuários, entre outros, além de contar com garantias reais, como o terreno, AF de sociedades de propósito específico ("SPE"), aval da companhia incorporadora e dos respectivos sócios. A rentabilidade típica de tais investimentos são a partir de INCC + 11% a.a., constituindo os investimentos atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação, como citado.

A Lei do distrato sancionada no final de 2018, em que a incorporadora fica com 50% do valor total pago na compra do bem, mitigou significativamente as desistências por parte dos adquirentes de apartamentos, mesmo que ainda seja cedo para uma apuração mais definitiva, dado que todo esse movimento veio das últimas semanas.

Em relação ao nosso portfólio, tendo em vista que todas os nossos projetos estão localizados na grande São Paulo, nenhuma obra foi paralisada por decreto, diferente de outras praças onde isso ocorreu e, desta forma, todas estão caminhando para terminar dentro do prazo previsto originalmente e sem atrasos.

A carteira de Permutas encerrou o mês de outubro com saldo de **R\$ 306,98 milhões**.

Neste mês os projetos Vila Olímpia 1, Jardins 1, Perizes 3, Vila Madalena 1 e Moema 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 470,09 mil, R\$ 20,00 mil, R\$ 200,00 mil, R\$ 760,00 mil e R\$ 250,00 mil, respectivamente. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota.

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

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

| Período | Investimento R\$'000 | Dividendos R\$'000 | Red. Capital R\$'000 | Red. Cap. Acum. R\$'000 | Div. + Red. Cap. R\$'000 | Dividendos por cota | # cotas |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|
| 2017 | (29.999,68) | 2.431,29 | - | - | 2.431,29 | 0,08 | 31.482.822 |
| 2018 | (12.000,00) | 5.857,92 | - | - | 5.857,92 | 0,19 | 31.482.822 |
| 2019 | (34.257,90) | 5.985,48 | 10.250,00 | 10.250,00 | 16.235,48 | 0,08 | 75.381.216 |
| 2020 | (159.668,06) | 12.987,52 | 14.901,34 | 25.151,34 | 27.888,86 | 0,07 | 182.487.980 |
| jan/21 | (3.358,65) | 1.800,00 | - | 25.151,34 | 1.800,00 | 0,01 | 182.487.980 |
| fev/21 | (20.719,92) | 3.000,00 | - | 25.151,34 | 3.000,00 | 0,02 | 182.487.980 |
| mar/21 | (3.288,87) | 1.500,00 | 8.038,42 | 33.189,76 | 9.538,42 | 0,01 | 200.271.406 |
| 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 |
| Fluxo Projetado | (12.573,51) | 280.310,75 | 319.551,33 | 369.508,91 | 599.862,08 | 1,24 | 226.039.663 |

| | Investimento R\$'000 | Dividendos R\$'000 | Red. Cap. R\$'000 | Div. + Red. Cap. R\$'000 | Dividendos por cota |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|
| Fluxo Realizado | (356.935,40) | 46.020,34 | 49.957,58 | 95.977,92 | 0,61 |
| Fluxo Projetado | (12.573,51) | 280.310,75 | 319.551,33 | 599.862,08 | 1,24 |
| Fluxo Total | (369.508,91) | 326.331,10 | 369.508,91 | 695.840,01 | 1,85 |

Inflação projetada para o período remanescente

8,45% a.a. Fonte Focus 24-set-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 com posto por 288 unidades residenciais e 299 unidades comerciais, totalizando 39.005,90 m². O Maxi Renda detinha, até o exercício da Put, 87,52% do capital social da SPE. Em razão do não recebimento dos valores que a gestão do Maxi Renda entende serem devidos, foi ajuizada uma ação de execução contra o sócio no empreendimento. O referido processo tramita perante a 12ª Vara Cível de Goiânia. Em função do exercício dessa Put, zeramos a participação do Fundo na SPE e em contrapartida contabilizamos um "contas a receber" no valor da Put contra o sócio no empreendimento, por fim, provisionamos integralmente o "contas a receber".

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
51.051.184
Status
Concluída
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Jan/19
Data de entrega
Ago/21
Obras (%)
100,0%

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

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

Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
32.717.057
Status
Em construção
Data de lançamento
Out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Out/21
Obras (%)
98,2%

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

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

São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
68.420.745
Status
Concluído
Data de lançamento
Dez/17
Data Início da Obra
Jul/18
Data de entrega
Jan/21
Obras (%)
100,0%

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

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

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
643.511.946
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Jan/27
Obras (%)
0,0%

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

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

São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
 Valor Geral de Venda
 175.577.165
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Ago/20
 Data Início da Obra
 Mar/21
 Data de entrega
 Jun/23
 Obras (%)
 14,0%

Vendas (%)
 75,1%
 Participação no FII (% PL)
 0,53%
 Participação no Projeto
 14% do VGV
 Capital Comprometido
 13.055.000
 Capital Investido
 13.055.000
 Redução de Capital
 970.000
 Dividendos Distribuídos
 3.240.000

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

São Paulo, SP / Moema 1

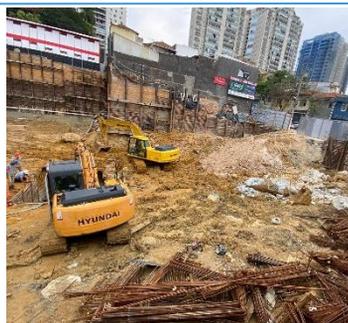


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
 Valor Geral de Venda
 158.102.821
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Jul/20
 Data Início da Obra
 Fev/21
 Data de entrega
 Fev/23
 Obras (%)
 15,7%

Vendas (%)
 67,7%
 Participação no FII (% PL)
 0,65%
 Participação no Projeto
 17% do VGV
 Capital Comprometido
 15.000.000
 Capital Investido
 15.000.000
 Redução de Capital
 240.000
 Dividendos Distribuídos
 3.310.000

(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: set/2021

São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
 Valor Geral de Venda
 144.947.774
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Set/20
 Data Início da Obra
 Abr/21
 Data de entrega
 Mai/23
 Obras (%)
 7,5%

Vendas (%)
 68,1%
 Participação no FII (% PL)
 0,47%
 Participação no Projeto
 14% do VGV
 Capital Comprometido
 11.145.000
 Capital Investido
 11.145.000
 Redução de Capital
 595.000
 Dividendos Distribuídos
 1.535.000

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

São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1

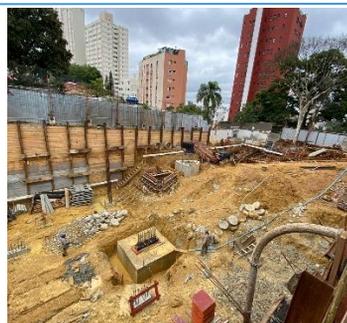


Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
 Valor Geral de Venda
 125.802.449
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Jul/20
 Data Início da Obra
 Mar/21
 Data de entrega
 Set/23
 Obras (%)
 10,4%

Vendas (%)
 68,8%
 Participação no FII (% PL)
 0,30%
 Participação no Projeto
 11% do VGV
 Capital Comprometido
 7.095.650
 Capital Investido
 7.095.650
 Redução de Capital
 350.000
 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: set/2021

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



| |
|---|
| Residencial |
| Permuta Imobiliária²¹ |
| Valor Geral de Venda |
| 102.958.649 |
| Status |
| Em construção |
| Data de lançamento |
| Set/20 |
| Data Início da Obra |
| Mar/21 |
| Data de entrega |
| Fev/23 |
| Obras (%) |
| 10,2% |

| |
|----------------------------|
| Vendas (%) |
| 47,4% |
| Participação no FII (% PL) |
| 0,81% |
| Participação no Projeto |
| 30% do VGV |
| Capital Comprometido |
| 18.300.000 |
| Capital Investido |
| 18.300.000 |
| Redução de Capital |
| 0 |
| Dividendos Distribuídos |
| 2.710.000 |

(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: set/2021

São Paulo, SP / Perdizes 3



| |
|---|
| Residencial |
| Permuta Imobiliária²² |
| Valor Geral de Venda |
| 204.802.173 |
| Status |
| Em construção |
| Data de lançamento |
| Mai/19 |
| Data Início da Obra |
| Mar/20 |
| Data de entrega |
| Abr/22 |
| Obras (%) |
| 65,0% |

| |
|----------------------------|
| Vendas (%) |
| 62,8% |
| Participação no FII (% PL) |
| 1,37% |
| Participação no Projeto |
| 26% do VGV |
| Capital Comprometido |
| 32.949.883 |
| Capital Investido |
| 32.949.883 |
| Redução de Capital |
| 2.000.000 |
| Dividendos Distribuídos |
| 5.345.000 |

(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: set/2021

São Paulo, SP / Jardins 2



| |
|---|
| Residencial |
| Permuta Imobiliária²³ |
| Valor Geral de Venda |
| 71.307.643 |
| Status |
| Concluído |
| Data de lançamento |
| Mai/19 |
| Data Início da Obra |
| Nov/19 |
| Data de entrega |
| Ago/21 |
| Obras (%) |
| 100,0% |

| |
|----------------------------|
| Vendas (%) |
| 90,0% |
| Participação no FII (% PL) |
| 0,24% |
| Participação no Projeto |
| 24% do VGV |
| Capital Comprometido |
| 10.261.582 |
| Capital Investido |
| 10.261.582 |
| Redução de Capital |
| 4.800.000 |
| Dividendos Distribuídos |
| 1.300.000 |

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

São Paulo, SP / Augusta 1



| |
|---|
| Residencial |
| Permuta Imobiliária²⁴ |
| 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) |
| 1,72% |
| Participação no Projeto |
| 37% do VGV |
| Capital Comprometido |
| 38.870.000 |
| Capital Investido |
| 38.870.000 |
| Redução de Capital |
| 0 |
| Dividendos Distribuídos |
| 0 |

(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: set/2021

São Paulo, SP / Ipiranga 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁵
 Valor Geral de Venda
 177.164.387
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Nov/20
 Data Início da Obra
 Mai/21
 Data de entrega
 Out/23
 Obras (%)
 8,1%

Vendas (%)
 91,0%
 Participação no FII (% PL)
 0,86%
 Participação no Projeto
 20% do VGV
 Capital Comprometido
 22.132.894
 Capital Investido
 22.132.894
 Redução de Capital
 2.600.000
 Dividendos Distribuídos
 4.080.000

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

São Paulo, SP / Campo Belo 1*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁶
 Valor Geral de Venda
 49.483.000
 Status
Não Lançado
 Data de lançamento
 Abr/22
 Data Início da Obra
 Out/22
 Data de entrega
 Ago/24
 Obras (%)
 0,0%

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

(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: set/2021

São Paulo, SP / Campo Belo 2*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁷
 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)
 0,69%
 Participação no Projeto
 32% do VGV
 Capital Comprometido
 15.547.621
 Capital Investido
 15.547.621
 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: set/2021

São Paulo / Imirim 1*

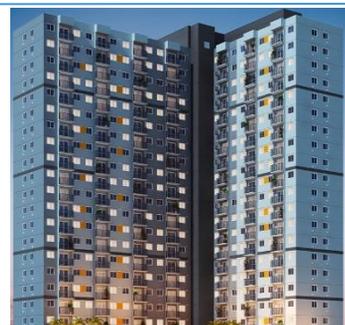


Residencial
Permuta Imobiliária²⁸
 Valor Geral de Venda
 55.536.038
 Status
Não Lançado
 Data de lançamento
 Mai/22
 Data Início da Obra
 Nov/22
 Data de entrega
 Jan/24
 Obras (%)
 0,0%

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

(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: set/2021

São Paulo, SP / Pinheiros 1*



| | |
|---|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²⁹ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 49.751.789 | 0,42% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 27% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Fev/22 | 9.598.219 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Ago/22 | 9.498.219 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Jun/24 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 0 |

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

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1*



| | |
|---|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária³⁰ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 38.315.000 | 0,55% |
| Status | Participação no Projeto |
| Lançado | 44% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Out/21 | 12.418.822 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Set/21 | 12.418.822 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Mai/23 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 0 |

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

São Paulo, SP / Vila Olímpia 2*



| | |
|---|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária³¹ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 79.852.854 | 0,81% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 33% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Mar/22 | 18.390.533 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Set/22 | 18.390.533 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Jun/24 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 0 |

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

São Paulo, SP / Alto da Boa Vista 1*



| | |
|---|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária³² | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 112.677.959 | 0,44% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 14% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Fev/22 | 10.035.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Dez/22 | 10.035.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Jan/25 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 0 |

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

São Paulo, SP / Morumbi 1*



| | |
|--|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária ³³ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 73.515.000 | 0,87% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 38% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Nov/21 | 19.640.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Fev/22 | 19.640.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Fev/24 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 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: set/2021

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 2*



| | |
|--|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária ³⁴ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 38.000.000 | 0,54% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 44% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Nov/21 | 12.264.152 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Fev/22 | 12.264.152 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Ago/23 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 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: set/2021

São Paulo, SP / Brooklin 1*



| | |
|--|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária ³⁵ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 40.700.000 | 0,34% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 25% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Jan/22 | 7.741.609 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Abr/22 | 7.741.609 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Out/23 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 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: set/2021

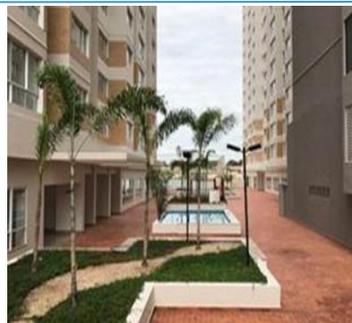
São Paulo, SP / Jardim Europa 2*



| | |
|--|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária ³⁶ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 38.000.000 | 0,58% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 46% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Jan/22 | 13.081.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Abr/22 | 13.081.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Out/23 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 0 |

(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: set/2021

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity³⁷
Valor Geral de Venda³⁸
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%

Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido³⁹
18.029.508
Capital Investido⁴⁰
18.029.508
Redução de Capital
0

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

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity⁴¹
Valor Geral de Venda⁴²
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Início da Obra
nov/13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%

Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido⁴³
18.029.508
Capital Investido⁴⁴
18.029.508
Redução de Capital
0

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

São Paulo, SP / Jardim Europa 1⁴³



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 5.810.000
Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / Vila Bastos 1⁴⁴



Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 1.240.000
Status
Disponível para venda

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

Santos, SP / **Oceanic**⁴⁵



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte
Valor Contábil
8.833.028
Status
Disponível para venda

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

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

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

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

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: ri@xpasset.com.br

OUIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos