Maxi Renda FII

Fevereiro 2022

asset management / MXRF11

Objetivo do Fundo:

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

Informações Gerais:

Início do Fundo:
13/04/2012

CNPJ:
97.521.225/0001-25

Código B3:
MXRF11

Patrimônio Líquido:
R$ 2.303.195.572

Quantidade de Cotas:
226.039.663

Valor Patrimonial da Cota:
R$ 10,19

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:
506.810 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 janeiro o IFIX fechou em queda de 1,29%. O viés altista da inflação no Brasil e no mundo tem impulsionado projeções de aperto monetário mais intenso. No Brasil diversas casas projetam a taxa Selic igual ou superior a 13% a.a. neste ano. A invasão russa na Ucrânia, aliada à escalada da inflação e de casos da COVID-19 nos países europeus, deve continuar trazendo apreensão aos mercados globais. No lado sanitário o mês encerrou com queda da média móvel de casos e mortes no Brasil e demais países emergentes. Dados da PNAD mostram que a população ocupada encerrou 2021 0,9% acima dos níveis pré-pandemia, com a taxa de desemprego em 11,6%.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, com mais de 506 mil cotistas, o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No *book* de CRIs a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio com alienações parciais de alguns CRIs a serem listados e investimento de R$ 134,27 milhões no mês. No book de FIIs a gestão optou por alienar R$ 45,01 milhões, enquanto que no book de Permutas Financeiras não houve movimentação neste mês. Maiores detalhes acerca da movimentações estão nas respectivas seções. O Fundo se encontra atualmente com 2,0% do PL em caixa.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmios implícitos nas taxas dos papéis e maior liquidez, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário, como as mencionadas acima.

O Fundo tem como objetivo de alocação, 80% do PL em CRIs com bons nomes de crédito, com carregos atraentes e alto potencial de ganho de capital recorrente conforme explicado acima e, até 20% do PL em "Permutas Financeiras", que possuem boa rentabilidade, com retornos da ordem de INCC + 13% a.a.

Os rendimentos auferidos **segundo o regime de caixa** foram de R$ 0,090 por cota, totalizando R$ 20,26 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R$ 1,49 milhão de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R$ 17,75 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R$ 2,46 milhões. Maiores detalhes podem ser vistos nas respectivas seções de classes de ativos.

No regime de caixa os rendimentos são distribuídos quando efetivamente transitados no caixa do Fundo, então pode haver um descasamento temporal entre os índices/taxas que remuneram os papéis e o efetivo pagamento, o qual compõe a base de distribuição do Fundo. Ademais, as permutas seguem um fluxo financeiro no qual recebem grande parte do fluxo financeiro mais ao final da operação, conforme ilustrado na página 16 do presente relatório.

Além disso, também já citado, as permutas seguem um fluxo que se inicia a partir do lançamento dos projetos. No Fundo há 8 permutas (R$ 116 milhões investidos) cujos respectivos projetos serão lançadas até o final do primeiro semestre de 2022, que até o momento não distribuíram nenhum dividendo e que iniciarão a distribuição com relevante resultado acumulado, sendo que em sua maioria possuem *durations* mais curtas porque ou representam obras do segmento Casa Verde Amarela, no qual as incorporadoras (logo também o permutante) já recebem o repasse durante a fase de obras, ou então, obras residenciais horizontais, as quais possuem ciclos de obras muito mais curtos que as incorporações verticais equivalentes e, consequentemente, repasse adiantado.

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

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R$ 0,09 (nove centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de fevereiro foi realizada em 15/03/2022 para os detentores de cotas do Fundo em 25/02/2022.

A distribuição no mês para os detentores de cotas representa considerando o valor patrimonial (R$ 10,19) aproximadamente 117,84% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 138,53% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R$ 9,22) o resultado equivale a 130,23% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 153,21% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 98,60% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Fluxo Financeiro	fev/22	1S/2022	2022	12 meses
Receitas[1]	**22.156.425**	**44.693.591**	**44.693.591**	**269.515.288**
Receitas Permuta	1.490.000	3.690.000	3.690.000	25.985.633
Receitas FII	2.456.138	4.962.842	4.962.842	15.818.791
Receitas CRI	17.748.629	35.484.455	35.484.455	218.190.248
Receitas LCI e Renda Fixa	461.658	556.293	556.293	9.520.616
Despesas[2]	**-1.892.167**	**-3.797.199**	**-3.797.199**	**-26.492.166**
Despesas Operacionais	-1.892.167	-3.797.199	-3.797.199	-26.663.706
Reserva de Contingência	0	0	0	171.540
Resultado	**20.264.258**	**40.896.392**	**40.896.392**	**243.023.121**
Rendimento distribuído	**20.343.570**	**40.687.139**	**40.687.139**	**242.518.255**
Distribuição média por cota	**0,090**	**0,090**	**0,090**	**0,081**

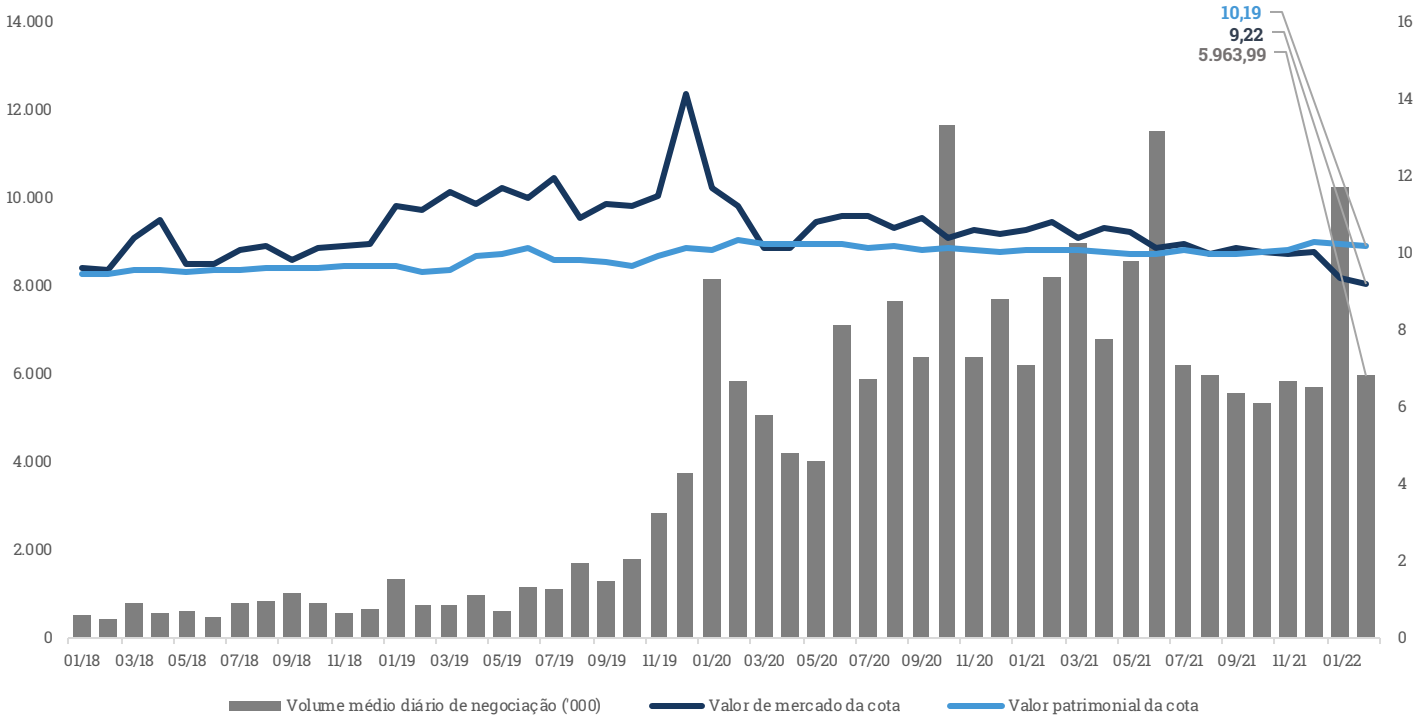
(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Receitas Permuta: considera dividendos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas CRI: considera os pagamentos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

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

Fonte: XP Asset Management

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

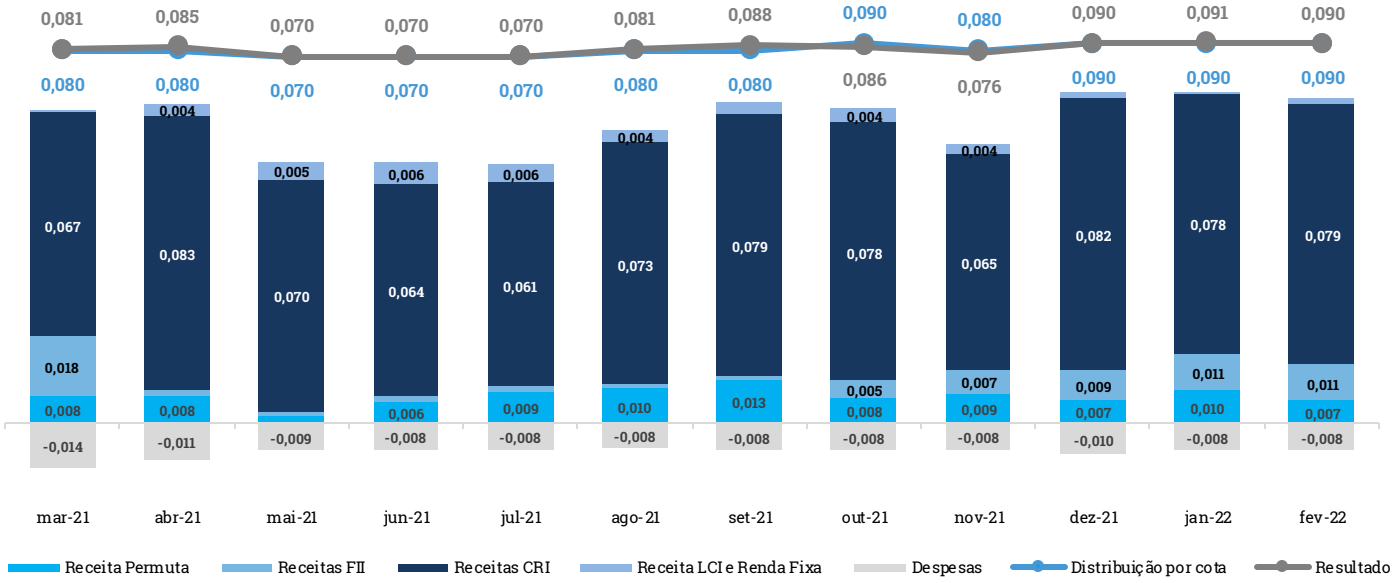
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 395.277 negociações no período, movimentando um volume de R$ 113,32 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 5,96 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 9,22 por cota.

Maxi Renda FII	fev/22	1S/2022	2022	12 meses
Presença em pregões	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Volume negociado	**113.315.755**	**328.557.279**	**328.557.279**	**1.816.847.361**
Número de Negócios	**395.277**	**836.791**	**836.791**	**4.857.483**
Giro (% do total de cotas)	**5,34%**	**15,19%**	**15,19%**	**78,89%**
Valor de Mercado				**2.084.085.693**
Quantidade de cotas				**226.039.663**

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses[3]

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

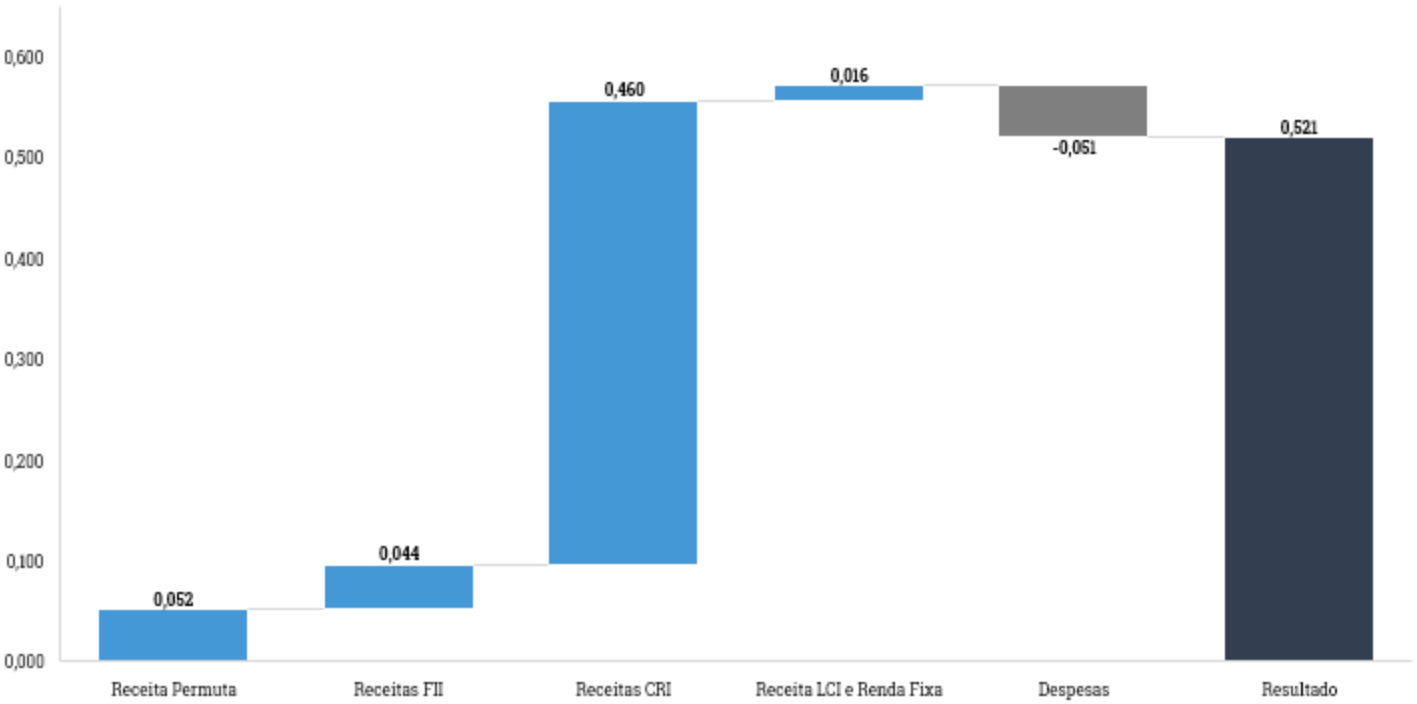


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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



Rentabilidade

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

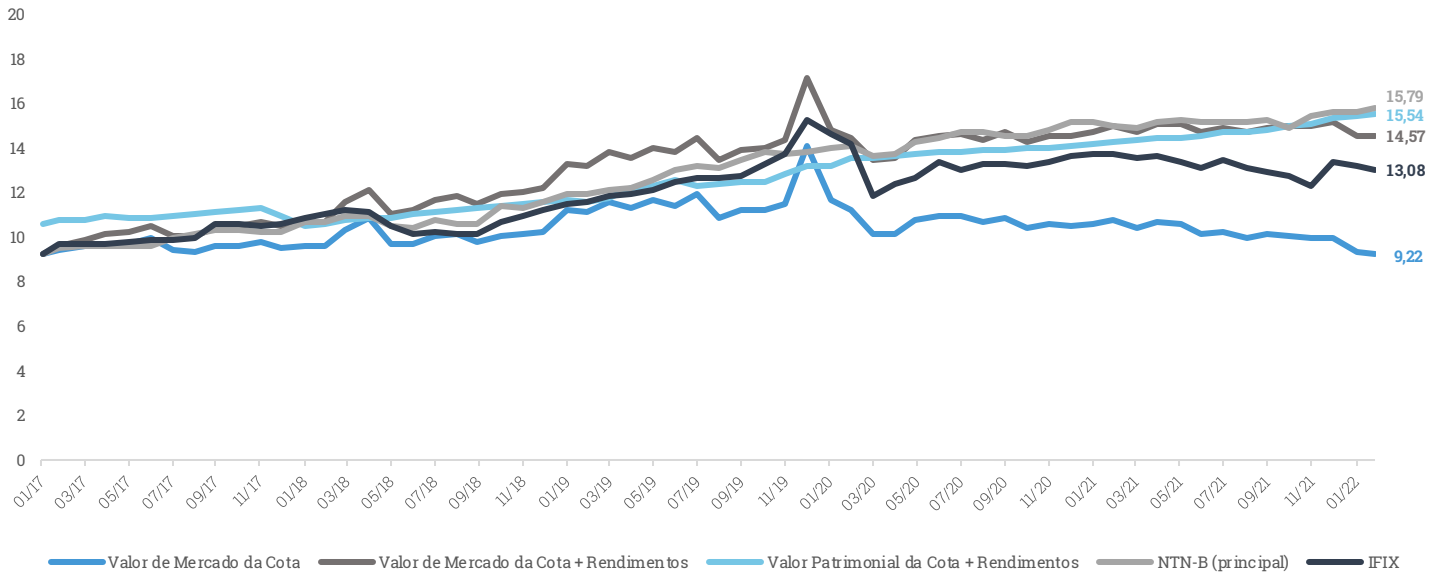
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

Maxi Renda FII	fev/22[4]	2022[5]	12 meses[6]
Patrimônio Líquido de Mercado	**2.084.085.693**	**2.172.749.751**	**2.239.892.754**
Valor Patrimonial da Cota	**10,19**	**10,22**	**10,08**
Valor Mercado da Cota	9,22	9,61	10,08
Ganho de capital bruto	-1,18%	-7,89%	-14,63%
TIR Bruta (% a.a.)[7]	**-3,01%**	**-0,47%**	**-0,26%**
Retorno Total Bruto	**-0,21%**	**-6,09%**	**-5,74%**
NTN-B (principal)[8]	**1,02%**	**1,17%**	**4,87%**
IFIX	**-1,29%**	**-2,27%**	**-5,04%**
Diferença vs NTN-B (princ.)	**-1,23%**	**-7,26%**	**-10,61%**
Diferença vs IFIX	**1,07%**	**-3,82%**	**-0,70%**

Para o calculo do Patrimônio Liquido 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 "fev/22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)*, 30 de dezembro de 2021 e 26 de fevereiro de 2021, respectivamente, e o desinvestimento em 25 de fevereiro de 2022. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

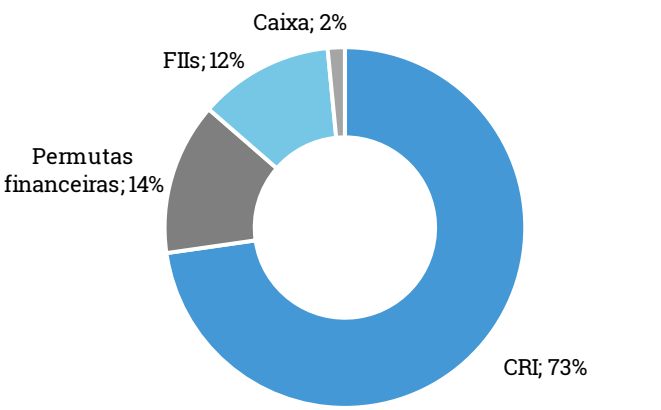
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)[9] e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo[10]:



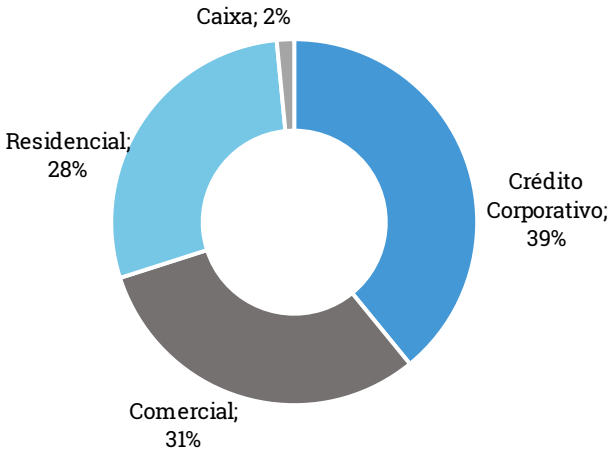
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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



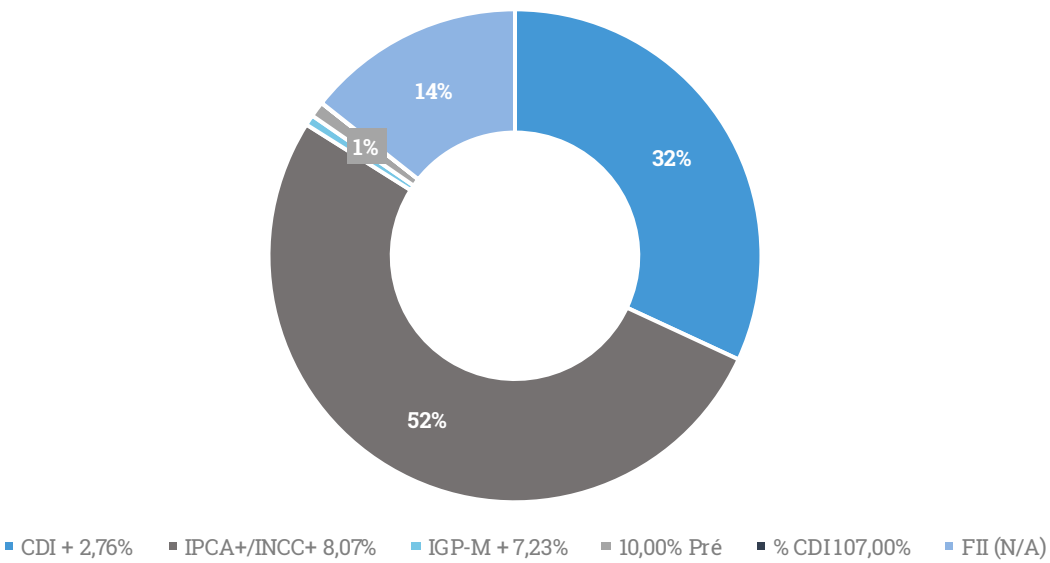
Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do *Book*
CDI+	2,75%	35%
IPCA+ / INCC +	7,91%	63%
IGP-M+	7,16%	1%
Pré	10,00%	1%
% CDI	107,00%	<1%
Total		**100%**
***Spread* de Crédito (*Book* de CRIs + Permutas)**	**228 bps**	

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média

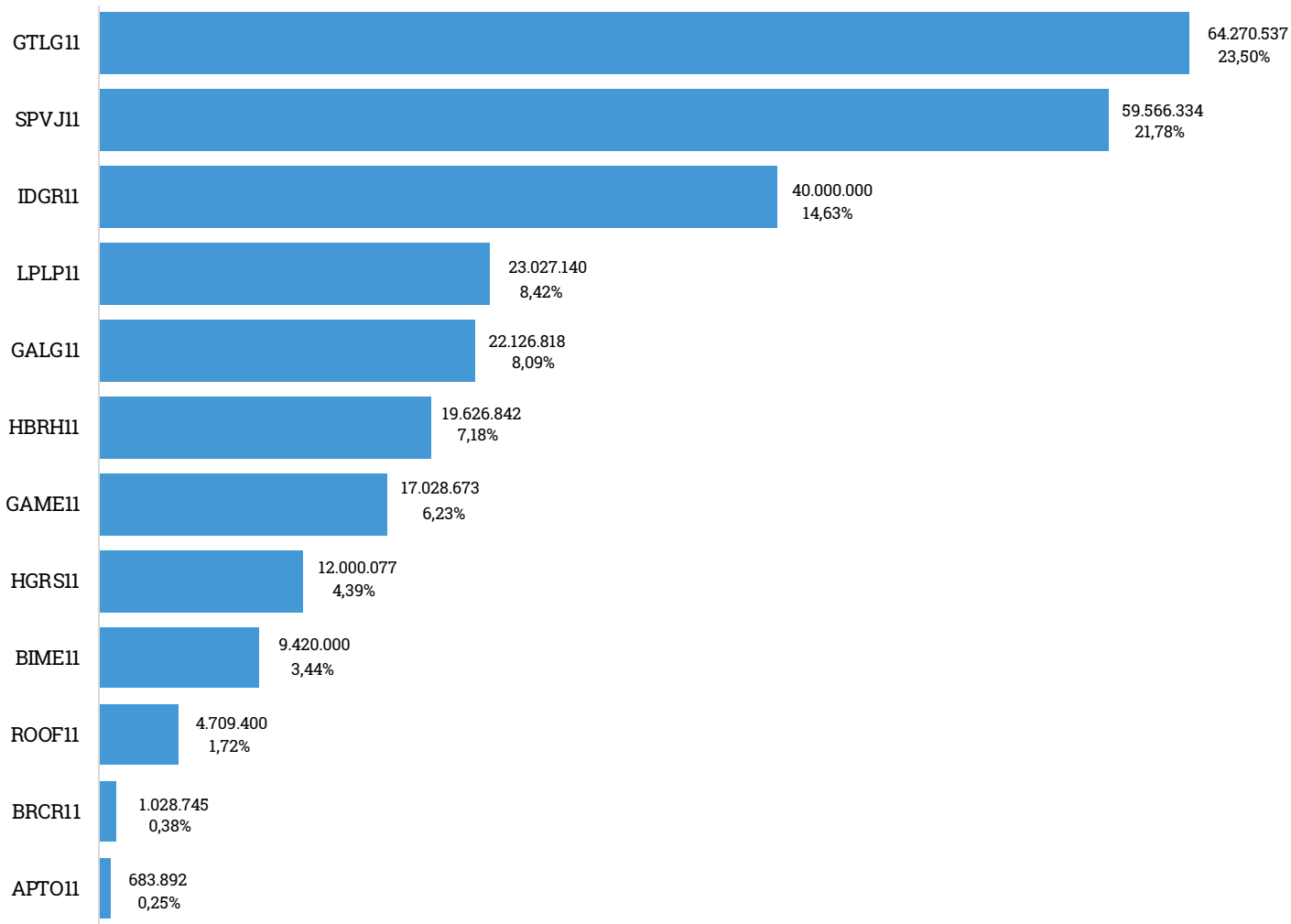


Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática ou então em operações com características de CRIs, embora por motivos de estruturação venham em uma estrutura de FII. Durante o mês a gestão realizou alienação parcial do FII Succespar Varejo (SPVJ11) no valor de R$ 45 milhões.

A carteira de FIIs encerrou o mês de fevereiro com saldo de **R$ 273,49 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de janeiro, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações com relações risco-retorno interessantes, com destaques para as alienações parciais ou totais dos CRIs JCC Iguatemi, Vitacon, Helbor - Estoque IV e Embraed II, com ganho de capital aproximado de R$ 1,40 milhão. Os CRIs JCA (Sênior e Subordinado) sofreram resgate antecipado facultativo e geraram ao Maxi Renda ganho de capital de R$ 1,34 milhão. Durante o mês o Fundo realizou a aquisição de R$ 40,00 milhões do CRI Bild (22B0309134) a uma remuneração de CDI+ 3,15% a.a. Além disso, foi retomada a posição do CRI Clariant, no volume de R$ 94 milhões.

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 15 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

Abaixo, evidenciam-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de fevereiro:

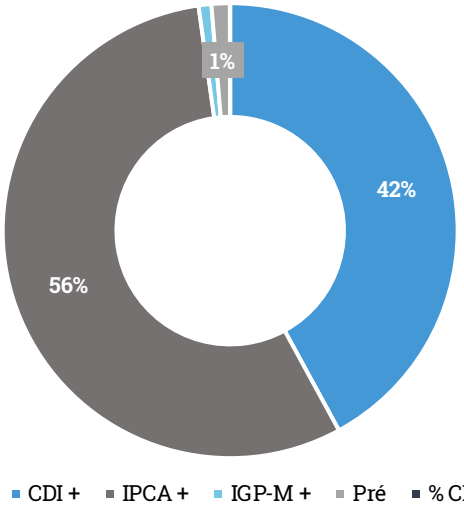
a) **CRI Bild (22B0309134) R$ 40,00 milhões (CDI + 3,15% a.a.):** a operação é lastreada em debêntures emitidas pela Bild Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora sede em Ribeirão Preto e com foco na região sudeste, incluindo São Paulo e Triângulo Mineiro. A empresa tem foco de atuação nos segmentos de médio e alto padrão e também nas faixas 2 e 3 do Programa Casa Verde e Amarela. O CRI possui robusta estrutura de garantias, a saber: (i) AF de cotas; (ii) CF de recebíveis (mínimo de 1,2x o valor da PMT); e (iii) Fiança, além de *covenants* de endividamento. O ativo possui remuneração de CDI + 3,15% a.a.

b) **Durante o mês de março, já como fato subsequente, foi liquidada a operação abaixo, maiores detalhes no próximo relatório gerencial:**

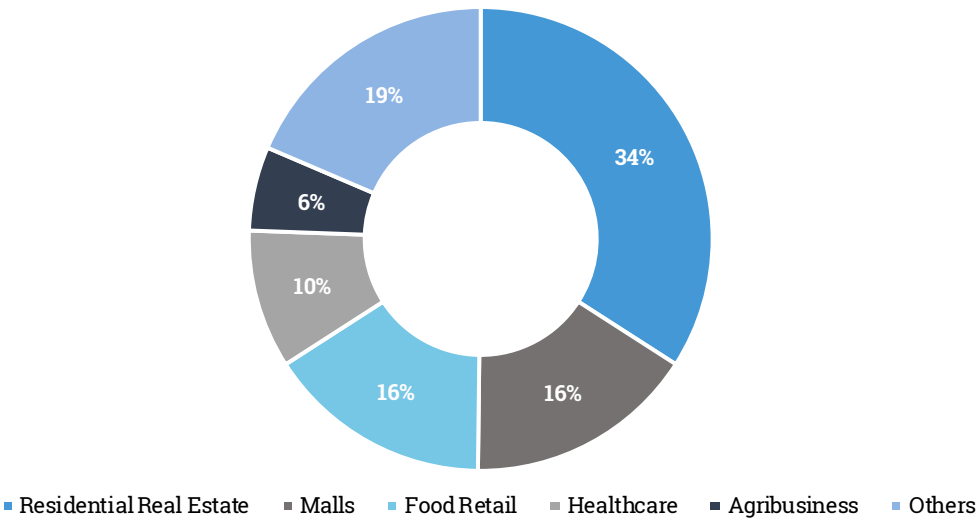
i. **CRI Toex | Cargill Sr - R$ 21,27 milhões** de um CRI para financiamento à construção de um armazém na região portuária do porto de Paranaguá - PR. O CRI possui forte estrutura de garantias, incluindo AF do imóvel, aval dos acionistas, AF de ações da empresa e contrato de *take-or-pay* com a Cargill no prazo do CRI. O ativo possui remuneração de **IPCA + 9,00% a.a.**

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

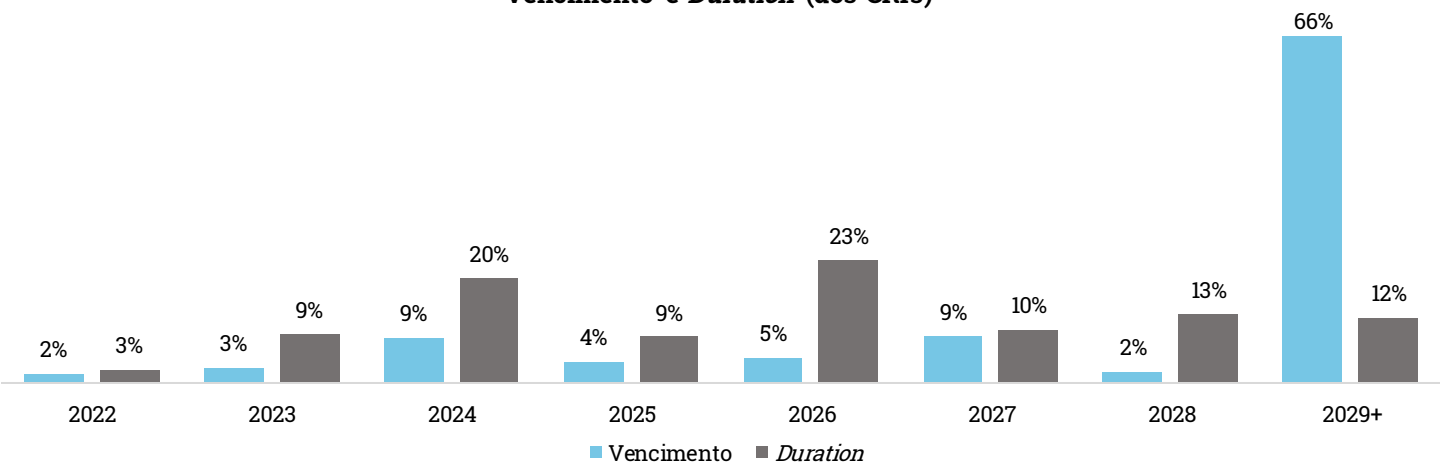
Indexadores dos CRIs



Setores da Economia



Vencimento e *Duration* (dos CRIs)



Fonte: XP Asset Management

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 gerarão fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência. **A soma dos ativos abaixo representa 0,61% do Patrimônio Líquido do Fundo.**

(a) **CRI Harte (14B0058368):** Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês, continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. O percentual do edifício atualmente locado está atualmente em 15,5%.

(b) **CRI Esser (14K0234407):** O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para relembrar, a estrutura de garantia do CRI era composta pela alienação fiduciária (AF) de 5 (cinco) terrenos, que são eles: (i) Asdrubal, (ii) Cardeal, (iii) São Urbano, (iv) VIP Augusta e (v) Charme da Vila. Foi consolidada a propriedade somente dos 3 (três) primeiros terrenos citados acima após essas três garantias terem sido excutidas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram excutidos, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos à eles em troca da liberação das AF´s. Neste sentido, a venda foi realizada pelo valor total de R$ 6 milhões e a Securitizadora por meio do patrimônio separado, já recebeu todos os recursos da venda. O último pagamento foi feito em maio/20. Conforme divulgado em relatórios anteriores, os imóveis Asdrubal e Cardeal foram vendidos por R$ 19,45 milhões, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor total. O Fundo já recebeu a integralidade das parcelas dos imóveis Asdrubal e Cardeal. O outro imóvel executado, São Urbano, está à venda e não corre qualquer risco de ser envolvido ou relacionado na concorrência da recuperação judicial da Esser que foi deferida em 29/04. Em suma, na visão da gestão a recuperação judicial não traz ameaça ao Fundo no processo de monetização dos ativos. Por fim, reforçamos que os recursos oriundos das vendas dos 5 (cinco) imóveis não vão compor a base de distribuição do Fundo.

(c) **CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713):** Em abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda. Por fim, existem conversas avançadas para o Maxi Renda vender o crédito e sair do risco.

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

Composição da Carteira[12]

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão /Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
21B0137349	Planeta Sec.	Clariant | BRF | Atento | Aptiv	4/174	85.000	94,31	4,3	4,09%	fev/22	15/08/2029	IPCA +	5,5000%	Mensal
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	73.729	80,63	7,1	3,50%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	74.500	76,90	4,3	3,34%	jun/21	22/09/2031	IPCA +	7,0000%	Mensal
21K1073642	Planeta Sec.	Urban Hub - Anhanguera	4/218	65.000	62,39	5,1	2,71%	dez/21	20/12/2031	IPCA +	7,2000%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.894	61,63	6,3	2,68%	jun/21	21/06/2036	IPCA +	6,0000%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	60,46	4,1	2,62%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
21H0975635	Planeta Sec.	FEMSA Coca-Cola	4/159	56.000	55,90	6,5	2,43%	set/21	10/11/2033	IPCA +	5,5000%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	48,80	4,1	2,12%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	46,41	3,2	2,02%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
20C0851514	Planeta Sec.	AlphaGran	4/135	63.468.906	45,40	2,1	1,97%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	44,83	1,8	1,95%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
21H0697914	Virgo	RCP	4/323	42.000	44,57	7,1	1,94%	ago/21	26/08/2036	IPCA +	6,8000%	Mensal
20L0653519	Planeta Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	39.343	43,77	7,8	1,90%	out/21	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	42,41	5,0	1,84%	jul/21	18/06/2036	IPCA +	9,0000%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII – GSFI11	1/236	37.951.578	41,42	5,8	1,80%	jul/21	19/07/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	40,85	4,7	1,77%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
22B0309134	Virgo	Bild	4/423	40.000	40,00	2,6	1,74%	fev/22	24/02/2027	CDI +	3,1500%	Mensal
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	45.471	39,71	4,5	1,72%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	39,23	3,3	1,70%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	38,51	3,3	1,67%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	35.000	38,11	2,6	1,65%	abr/21	15/04/2027	IPCA +	7,5000%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.545	35,28	1,7	1,53%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
21K0001812	Virgo	Hapvida	4/378	35.113	34,51	7,3	1,50%	dez/21	15/12/2031	IPCA +	5,7505%	Semestral
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,07	2,6	1,39%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
21F1036910	Habitasec Sec.	Econ	1/260	30.175	30,17	1,8	1,31%	jun/21	17/06/2024	CDI +	2,5000%	Mensal
21L0823062	Virgo	Arena MRV	4/402	30.000	30,05	2,4	1,30%	dez/21	22/12/2026	CDI +	4,7500%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	29,69	1,7	1,29%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	28,29	6,0	1,23%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
20E1051047	Planeta Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	27,74	0,2	1,20%	nov/20	30/05/2022	CDI +	7,2000%	Mensal
20K0571487	Virgo	Via Varejo	4/133	22.595	25,36	5,0	1,10%	jul/21	13/11/2030	IPCA +	5,3400%	Mensal
20J0665817	Virgo	Direcional Engenharia	4/103	23.536	23,61	2,0	1,03%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	22.894	22,89	5,2	0,99%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	21,39	1,1	0,93%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
21K0914380	True Sec.	Beach Park	1/462	20.888	19,88	4,0	0,86%	dez/21	16/11/2028	IPCA +	8,5000%	Mensal
21K0633996	Virgo	Pesa/AIZ II	4/415	20.000	19,36	2,2	0,84%	dez/21	19/10/2026	IPCA +	7,5000%	Mensal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,80	0,9	0,69%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	19.194	15,29	2,1	0,66%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	11,86	1,2	0,52%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	11,44	2,4	0,50%	abr/21	18/10/2024	IPCA +	12,0000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	15.850	10,80	3,0	0,47%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	12.694	10,25	2,1	0,44%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	6,1	0,44%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,38%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	8,24	6,1	0,36%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
20F0849801	Virgo	Helbor - Estoque IV	4/100	11.476	8,06	1,2	0,35%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20J0668136	Virgo	Assaí | M. Dias Branco | Império	4/130	6.889	7,68	5,0	0,33%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	7,02	0,6	0,30%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	5.697	6,70	6,0	0,29%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	6.710	6,67	1,9	0,29%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	6,57	3,2	0,29%	ago/21	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
13B0006454	Virgo	Conspar	2/1	110	6,44	0,5	0,28%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
21F0906525	Virgo	Emiliano	4/291	5.798	6,08	5,1	0,26%	out/21	15/06/2033	IPCA +	6,4700%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,21%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	4,66	2,7	0,20%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	3,39	2,4	0,15%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	2,64	0,3	0,11%	mai/17	28/05/2022	IPCA +	12,0414%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,91	3,1	0,08%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,58	2,1	0,03%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,41	-	0,02%	-	-	CDI +	3,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,31	1,2	0,01%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12B0035151	Planeta Sec.	GSP	5/13	10	0,02	0,1	0,00%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035534	Planeta Sec.	GSP	5/18	10	0,01	0,1	0,00%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	2/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal
					1.643,01							

[12]Os CRIs 14B0058368, 14K0050601, 15H0698161 e 11L0005713 estão vencidos.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21B0137349	Clariant | BRF | Atento | Aptiv	94,31	*Chemicals*	- Alienação Fiduciária de Imóvel; - Seguros Patrimoniais; - Fianças Bancárias; - Cessão Fiduciária; - Fundo de Reserva.	Papel lastreado em 4 contratos atípicos de excelentes perfis de crédito (Clariant, Aptiv, Atento e BRF), alienação fiduciária de um imóvel na cidade de São Paulo de excelente localização, e remuneração de IPCA+ 5,50% a.a.
20B0817201	Prevent Senior	80,63	*Healthcare*	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente, a robusta estrutura da operação traz o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
21F0568504	Pesa/AIZ	76,90	*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.
21K1073642	Urban Hub - Anhanguera	62,39	*Food Retail*	- AF de imóvel; - CF de recebíveis; - Endosso de seguro patrimonial (GPA e devedora); - Fundo de despesas; - Fundo de juros; - Fundo de reserva.	Ativo é resultado da securitização de dêbentures emitidas pela LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., cujo lastro reside sobre um contrato de locação comercial firmado com a Companhia Brasileira de Distribuição (GPA). O CRI possui remuneração de IPCA+ 7,20% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, (iii) seguro endosso patrimonial GPA, (iv) fundos de juros, de reserva e de obras.
21F0211653	Rio Ave	61,63	*Residential Real Estate*	- Cessão Fiduciária; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	O Grupo Rio Ave atua no nordeste do Brasil em quatro áreas de negócio: (i) Construção Civil, (ii) Locação de imóveis e desenvolvimento de BTS, (iii) Hotelaria e (iv) soluções ambientais. O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias.
20D1006203	Oba Hortifruti	60,46	*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, alidada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
21H0975635	FEMSA Coca-Cola	55,90	*Food Retail*	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Seguro patrimonial.	O CRI é lastreado em contrato de locação atípico na modalidade built-to-suit (BTS) com a Coca-Cola FEMSA de um empreendimento logístico localizado em Santo André, no ABC Paulista. O devedor possui grande qualidade creditícia e a operação contempla garantias bem amarradas, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	48,80	*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.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	46,41	*Malls*	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping 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, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20C0851514	AlphaGran	45,40	*Residential Real Estate*	- AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R$ 820 mil).	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
20L0653261	Fibra Experts	44,83	*Residential Real Estate*	- Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI); - Covenant financeiro: (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido <= 0,70x (ex-SFH).	A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos em cidades capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra). Em 2020 a companhia teve bom desempenho, com destaque para o aumento do seu landbank para quase R$ 3 bilhões e para o início das obras do projeto Passeio Paulista, com VGV estimado de R$ 1 bilhão.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21H0697914	RCP	44,57	*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	43,77	*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.
21G0154352	Cemara	42,41	*Residential Real Estate*	- Aval da Cemara; - Fiança dos acionistas na PF; - AF das cotas da SPE; - CF dos recebíveis.	Papel lastreado em recebíveis do loteamento Residencial Sol Nascente, localizado em Bragança Paulista, interior de São Paulo. O empreendimento já se encontra em fases avançadas de infraestrutura. O CRI conta ainda com acompanhamento próximo do cronograma físico-financeiro da obra e possui mecanismo de cash sweep, com os recursos oriundos de novas vendas utilizados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor. Adicionalmente, a companhia e seus principais acionistas prestam aval à operação, trazendo ainda mais robustez para o CRI.
20G0800227	General Shopping FII – GSFI11	41,42	*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.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	40,85	*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 Dív 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.
22B0309134	Bild	40,00	*Residential Real Estate*	- Alienação fiduciária de quotas; - Cessão Fiduciária de recebíveis no montante de 120% da próxima PMT; - Fiança Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Vita.	A Bild Desenvolvimento Imobiliário é uma incorporadora sede em Ribeirão Preto e foco na região sudeste, incluindo São Paulo e Triângulo Mineiro. A empresa atua nos segmentos de médio e alto padrão e também nas faixas 2 e 3 do antigo MCMV (Minha Casa Minha Vida). A companhia lançou quase R$ 4 bilhões em projetos nos últimos e vendeu mais de R$ 2,5 bilhões. Além disso a Bild possui níveis saudáveis de endividamento e margens.
19L0838765	GPA	39,71	*Food Retail*	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	39,23	*Malls*	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping 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, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	38,51	*Malls*	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shoping 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, Indice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
21D0429192	Unitah	38,11	*Consumer*	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva.	A operação é lastreada em contratos de exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, com taxa de remuneração de IPCA+ 7,50%. O CRI contempla alto índice de ICSD e uma robusta estrutura de garantias, incluindo cessão fiduciária dos recebíveis e fiança.
19L0906443	Embraed	35,28	*Residential Real Estate*	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física.	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21K0001812	Hapvida	34,51	*Healthcare*	- Fiança	O CRI é resultado da securitização de debêntures da Ultra Som Serviços Médicos S.A., cujo capital é detido pela Havpida Participações e Investimentos S.A. (HAPV3). A operação conta com fiança e possui rating AAAsf(bra) pela Fitch Ratings. A Hapvida é uma das empresas mais sólidas em seu setor de atuação, com robusta qualidade creditícia e dívida líquida negativa, com quase R$ 5 bilhões em caixa.
19F0922610	Outlet Premium Brasilia	32,07	*Malls*	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.
21F1036910	Econ	30,17	*Residential Real Estate*	- Alienação Fiduciária de participações; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção para mais baixa renda da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui um modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R$ 600 milhões em 2020 e margens líquida e EBITDA de 21,4% e 22,3%, respectivamente. A companhia possui ainda um robusto landbank de R$ 4,5 bilhões.
21L0823062	Arena MRV	30,05	*Properties*	- Cash collateral de R$ 20 milhões; - Fundo de juros de R$ 40 milhões; - CF de recebíveis oriundos da comercialização de cadeiras cativas, camarotes, vagas de estacionamento e bilheteria dos jogos de futebol.	Ativo é lastreado em recebíveis da Arena MRV, complexo multiuso localizado em Belo Horizonte/MG, que será a nova sede do Clube Atlético Mineiro. O empreendimento se encontra atualmente em fase final de desenvolvimento, com inauguração prevista para o início de 2023. A Arena multiuso será utilizada para jogos de futebol, shows e outros eventos, assim como o Allianz Parque, localizado em São Paulo. O CRI possui remuneração de CDI+ 4,75%, duration de 2,8 anos e robusta estrutura de garantias.
19L0906036	Helbor – Estoque III	29,69	*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.
2010777292	Helbor – Multirenda II	28,29	*Residential Real Estate*	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos alugueis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de aluguéis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
20E1051047	Vila Leopoldina	27,74	*Residential Real Estate*	- AF do imóvel; - Aval dos sócios.	CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão.
20K0571487	Via Varejo	25,36	*Food Retail*	- Alienação Fiduciária do imóvel.	Via Varejo é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. Além de administrar o e-commerce Extra.com.br, a marca opera três grandes redes: Casas Bahia, PontoFrio e Bartira. Presente em mais de 20 estados, a rede Casas Bahia possui mais de 700 lojas e foi avaliada em R$ 800 milhões. A rede Ponto possui mais de 250 lojas e está presente nas regiões Sudeste, Sul e Centro Oeste. A empresa possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
20J0665817	Direcional Engenharia	23,61	*Residential Real Estate*	-Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+58% YoY).
1910737681	JCC Iguatemi Fortaleza	22,89	*Malls*	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Dív 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.
20L0632150	Direcional Engenharia	21,39	*Residential Real Estate*	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+58% YoY).
21K0914380	Beach Park	19,88	*Tourism*	- Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis de time share da companhia.	O grupo Beach Park Hotéis e Turismo S.A. possui 4 resorts em pleno funcionamento no município de Aquiraz-CE. A emissão contém Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos do programa de time-share da companhia, com fluxo mensal acima de 200% o valor da PMT do CRI e ICSD mínimo mensal de 130%
21K0633996	Pesa/AIZ II	19,36	*Agribusiness*	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Aval dos acionistas da AIZ na PF.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionista e cessão fiduciária dos recebíveis.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20H0747466	Tecnisa	15,80	*Residential Real Estate*	- Rating brA 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 A pela Fitch Ratings.
20I0718026	Vitacon - Sênior	15,29	*Residential Real Estate*	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vincenda.
19J0714175	HM Engenharia	11,86	*Residential Real Estate*	- Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19.
20J0667658	HF Engenharia	11,44	*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 vincenda.
19B0177968	RNI	10,80	*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	10,25	*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 vincenda.
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.
14B0058368	Harte	8,80	*Residential Real Estate*	- Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo	Papel já teve garantia excutida e estamos em fase de negociação do ativo.
20J0837207	Creditas - Mezanino II	8,24	*Residential Real Estate*	- Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	8,06	*Residential Real Estate*	- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A; - Aval dos sócios da Helbor.	Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
20J0668136	Assaí | M. Dias Branco | Império	7,68	*Food Retail*	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.	Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assaí (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os alugueis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os alugueis de Assaí e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.
19F0260959	Helbor	7,02	*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.

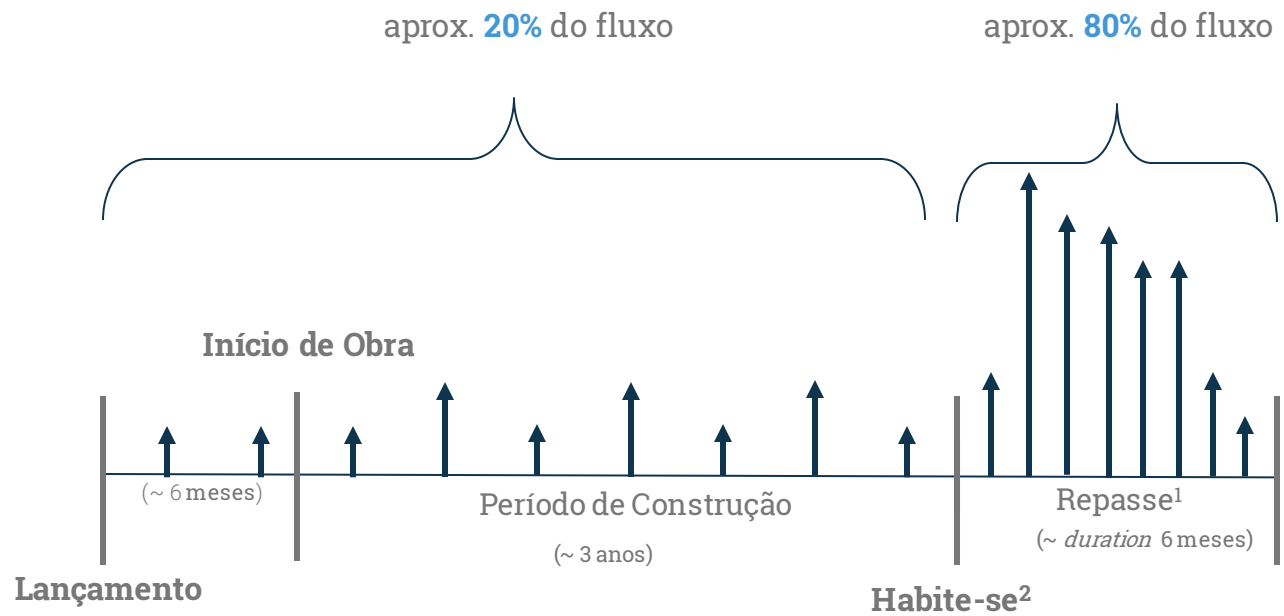
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20F0689770	GPA	6,70	*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 desimobilização 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.
20F0870073	Embraed II	6,67	*Residential Real Estate*	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de dois terrenos em Balneário Camboriú; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 70%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
13L0034539	Cogna Educação	6,57	*Education*	- AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cogna; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.	Grupo possui rating corporativo de 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. A Cogna 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.
13B0006454	Conspar	6,44	*Residential Real Estate*	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física.	Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.
21F0906525	Emiliano	6,08	*Hotels*	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Fiança.	Ativo é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmado entre a empresa J. Filgueira e a Emiliano. O imóvel fica localizado nos Jardins, região nobre de São Paulo. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,47% a.a. e robusta estrutura de garantias, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
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
18L1179520	LOG	4,66	*Properties*	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logistico 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.
18D0698877	RNI	3,39	*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	2,64	*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	1,91	*Education*	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cogna 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	0,58	*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 estacionamentos; - Rating AAA pela Fitch Ratings.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possuía ao final do 2º trimestre de 2021 mais de R$ 1,80 bilhão em caixa e cerca de R$ 700 milhões de compromisso de dívida em 2021.
14K0234407	Esser	0,41	*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/Coobrigação 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%.
12B0035151	GSP	0,02	*Residential Real Estate*	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035534	GSP	0,01	*Residential Real Estate*	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	*Residential Real Estate*	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

Permutas Financeiras

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

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



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

Taxa Média de aquisição (*Book* de Permutas financeiras) em fev/22

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	*Book* (R$)
INCC+/IPCA+	12,38%	R$ 308,92MM
Total		**R$ 308,92MM**

Permutas Financeiras

No mês de janeiro, o Fundo não realizou novos investimentos em permutas financeiras.

Vale salientar que na estratégia de permutas financeiras o Fundo figura como permutante financeiro de projetos todos localizados em bons bairros de São Paulo, Campinas e Campos do Jordão. É importante ressaltar também que, na visão do gestor, a estrutura de investimento permite que o fundo se beneficie dos altos rendimentos do setor, mitigando os principais riscos do projeto, como, por exemplo, estouro de obra, atrasos, embargos, reclamações de mutuários, entre outros, além de contar com garantias reais, como o terreno, AF de sociedades de propósito específico ("SPE"), aval da companhia incorporadora e dos respectivos sócios. A rentabilidade típica de tais investimentos são de INCC + 13% a.a., constituindo investimentos atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação, como citado.

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

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

A carteira de Permutas encerrou o mês de fevereiro com saldo de **R$ 308,92 milhões**.

Neste mês os projetos Perdizes 1, Moema 1, Perdizes 2, Vila Madalena 1, Perdizes 3, Ipiranga 1 e Jardim Europa 2 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R$ 350,00 mil, R$ 140,00 mil, R$ 85,00 mil, R$ 50,00 mil, R$ 150,00 mil, R$ 640,00 mil e R$ 750,00 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 SPEs para o Fundo por cota.

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

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

Período	Investimento R$'000	Dividendos R$'000	Red. Capital R$'000	Red. Cap. Acum. R$'000	Div. + Red. Cap. R$'000	Dividendos por cota	# cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	*31.482.823*
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	*31.482.823*
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	*75.381.215*
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07	*182.487.980*
jan/21	(3.358,65)	1.800,00	-	25.151,34	1.800,00	0,01	*182.487.980*
fev/21	(20.719,92)	3.000,00	-	25.151,34	3.000,00	0,02	*182.487.980*
mar/21	(3.288,87)	1.500,00	8.038,42	33.189,76	9.538,42	0,01	*200.271.405*
abr/21	(18.386,74)	1.500,00	1.767,92	34.957,68	3.267,92	0,01	*226.734.642*
mai/21	(1.488,39)	538,30	5.869,96	40.827,64	6.408,26	0,00	*226.039.663*
jun/21	(30.208,70)	1.430,00	-	40.827,64	1.430,00	0,01	*226.039.663*
jul/21	(12.895,35)	2.120,00	2.758,62	43.586,26	4.878,62	0,01	*226.039.663*
ago/21	(880,00)	2.286,77	500,00	44.086,26	2.786,77	0,01	*226.039.663*
set/21	(16.602,13)	2.882,98	5.871,32	49.957,58	8.754,30	0,01	*226.039.663*
out/21	(13.181,00)	1.700,09	-	49.957,58	1.700,09	0,01	*226.039.663*
nov/21	(12.573,51)	1.986,19	7.406,58	57.364,16	9.392,78	0,01	*226.039.663*
dez/21	-	1.551,30	2.946,23	60.310,39	4.497,53	0,01	*226.039.663*
jan/22	-	2.200,00	-	60.310,39	2.200,00	0,01	*226.039.663*
fev/22	-	1.505,53	275,00	60.585,39	1.780,53	0,01	*226.039.663*
Fluxo Projetado	**-**	**217.010,11**	**308.923,52**	**369.508,91**	**525.933,64**	**0,96**	*226.039.663*

	Investimento R$'000	Dividendos R$'000	Red. Cap. R$'000	Div. + Red. Cap. R$'000	Dividendos por cota
Fluxo Realizado	(369.508,91)	53.263,37	60.585,39	113.848,76	0,64
Fluxo Projetado	-	217.010,11	308.923,52	525.933,64	0,96
Fluxo Total	**(369.508,91)**	**270.273,49**	**369.508,91**	**639.782,40**	**1,60**

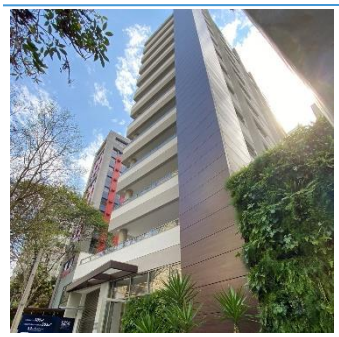
Inflação projetada para o período remanescente *Fonte Focus 25-fev-22*

Após o vencimento da operação CRI Harte e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação indireta, por meio do patrimônio separado da securitizadora no edifício Oceanic na cidade de Santos.

Conforme explicado no tópico "Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)", das cartas dos meses anteriores, com a venda do CRI Torp, o Fundo recebeu 5 matrículas em dação, sendo 2 apartamentos no condomínio "St. Louis Jardim Europa" situado na Rua Franz Schubert, nº 184 e um conjunto comercial com 2 vagas de garagem (3 matrículas) no Condomínio Edifício Centro Executivo do Paço, no bairro de Vila Bastos, Santo André - SP. As duas unidades do condomínio St. Louis foram entregues no mês de setembro e a gestão já iniciou esforços para as respectivas vendas.

O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação ("*Put*") em SPE referente ao empreendimento Terra Mundi América SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua C-4 com Rua C-38 e Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América (Jardim América 1 e 2), localizado no município de Goiânia. O referido empreendimento é composto por 288 unidades residenciais e 299 unidades comerciais, totalizando 39.005,90 m². O Maxi Renda detinha, até o exercício da *Put*, 87,52% do capital social da SPE. Em razão do não recebimento dos valores que a gestão do Maxi Renda entende serem devidos, foi ajuizada uma ação de execução contra o sócio no empreendimento. O referido processo tramita perante a 12ª Vara Cível de Goiânia. Em função do exercício dessa *Put*, zeramos a participação do Fundo na SPE e em contrapartida contabilizamos um "contas a receber" no valor da *Put* contra o sócio no empreendimento, por fim, provisionamos integralmente o "contas a receber".

São Paulo, SP / **Jardins 1**



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[13]	45,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
51.641.395	0,09%
Status	Participação no Projeto
Concluída	23% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	5.250.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jan/19	5.250.000
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/21	3.250.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	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: jan/2022

Campinas, SP / **Cambuí 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[14]	50,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
32.716.913	0,02%
Status	Participação no Projeto
Em construção	9% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/16	1.750.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Nov/17	1.750.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/22	1.356.231
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
99,2%	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: jan/2022

São Paulo, SP / **Paraíso 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[15]	91,1%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
71.006.466	0,17%
Status	Participação no Projeto
Concluído	18% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/17	6.750.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jul/18	6.750.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/21	2.915.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	3.366.907

(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: jan/2022

Campos do Jordão, SP / **Campos 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[16]	6,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
644.364.615	0,22%
Status	Participação no Projeto
Lançado	8% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/20	5.140.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Fev/22	5.140.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jan/27	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	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: jan/2022

São Paulo, SP / **Perdizes 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[17]	78,8%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
177.234.480	0,50%
Status	Participação no Projeto
Em construção	14% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Ago/20	13.055.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/21	13.055.000
Data de entrega	Redução de Capital
Jun/23	1.620.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
23,7%	3.743.080

(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: jan/2022

São Paulo, SP / **Moema 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[18]	70,7%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
158.632.840	0,64%
Status	Participação no Projeto
Em construção	18% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	15.000.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Fev/21	15.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/23	240.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
28,3%	3.826.232

(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: jan/2022

São Paulo, SP / **Perdizes 2**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[19]	69,6%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
142.632.218	0,44%
Status	Participação no Projeto
Em construção	15% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	11.145.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Abr/21	11.145.000
Data de entrega	Redução de Capital
Mai/23	955.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
12,8%	1.695.748

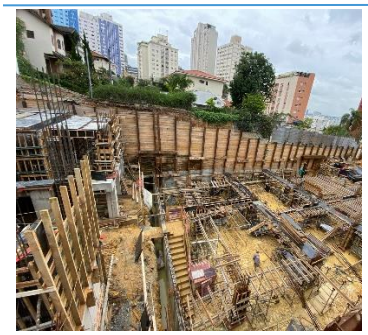
(19) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jan/2022

São Paulo, SP / **Freguesia do Ó 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[20]	67,6%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
129.264.484	0,28%
Status	Participação no Projeto
Em construção	11% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	7.095.650
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/21	7.095.650
Data de entrega	Redução de Capital
Dez/23	915.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
14,7%	891.672

(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: jan/2022

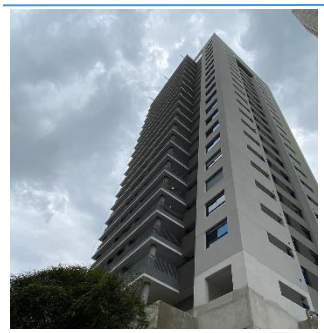
São Paulo, SP / **Vila Madalena 1**



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[21]	50,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
104.828.207	0,79%
Status	Participação no Projeto
Em construção	30% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/20	18.300.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/21	18.300.000
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
16,1%	3.505.440

(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: jan/2022

São Paulo, SP / **Perdizes 3**



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[22]	62,1%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
206.711.502	1,34%
Status	Participação no Projeto
Em construção	26% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/19	32.949.883
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/20	32.949.883
Data de entrega	Redução de Capital
Mai/22	2.000.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
88,4%	6.591.320

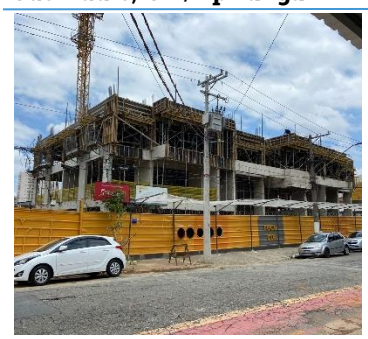
(22) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jan/2022

São Paulo, SP / **Augusta 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[23]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
177.989.910	1,69%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	37% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Abr/22	38.870.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jun/22	38.870.000
Data de entrega	Redução de Capital
Set/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(23) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jan/2022

São Paulo, SP / **Ipiranga 1**



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[24]	92,7%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
181.327.258	0,76%
Status	Participação no Projeto
Em construção	19% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/20	22.132.894
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mai/21	22.132.894
Data de entrega	Redução de Capital
Out/23	4.600.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
15,9%	5.760.632

(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: jan/2022

São Paulo, SP / **Campo Belo 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[25]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
49.483.000	0,45%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	30% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Abr/22	10.275.950
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Nov/22	10.275.950
Data de entrega	Redução de Capital
Nov/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	0

(25) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jan/2022

São Paulo, SP / **Campo Belo 2***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[26]	12,9%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
70.945.000	0,68%
Status	Participação no Projeto
Lançado	32% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/21	15.547.621
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jun/22	15.547.621
Data de entrega	Redução de Capital
Jun/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	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: jan/2022

São Paulo / **Imirim 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[27]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
55.536.038	0,34%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	20% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/22	7.799.910
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jun/22	7.799.910
Data de entrega	Redução de Capital
Mar/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	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: jan/2022

São Paulo, SP / **Pinheiros 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[28]	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 Inicio da Obra	Capital Investido
Out/22	9.598.219
Data de entrega	Redução de Capital
Out/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	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: jan/2022

*Foto meramente ilustrativa

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

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[29]	60,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
38.027.522	0,54%
Status	Participação no Projeto
Lançado	52% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/21	12.418.822
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Fev/22	12.418.822
Data de entrega	Redução de Capital
Set/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	700.000

(29) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo).
Fonte: Incorporador. Data base: jan/2022

São Paulo, SP / **Vila Olímpia 2***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[30]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
79.852.854	0,80%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	33% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mar/22	18.390.533
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Out/22	18.390.533
Data de entrega	Redução de Capital
Set/24	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: jan/2022

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

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[31]	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
Abr/22	10.035.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Abr/22	10.035.000
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: jan/2022

São Paulo, SP / **Morumbi 1***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[32]	38,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
78.738.411	0,85%
Status	Participação no Projeto
Lançado	40% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/21	19.640.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jun/22	19.640.000
Data de entrega	Redução de Capital
Set/24	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: jan/2022

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

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[33]	75,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
39.121.639	0,53%
Status	Participação no Projeto
Lançado	45% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/21	12.264.152
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Mar/22	12.264.152
Data de entrega	Redução de Capital
Out/23	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: jan/2022

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
Mar/22	7.741.609
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jun/22	7.741.609
Data de entrega	Redução de Capital
Abr/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: jan/2022

São Paulo, SP / **Jardim Europa 2***

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[35]	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
38.000.000	0,57%
Status	Participação no Projeto
Lançado	46% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jan/22	13.081.000
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Jul/22	13.081.000
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/24	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: jan/2022

São Paulo, SP / **Vila Mascote 1**

Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária[36]	26,1%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
166.333.733	0,54%
Status	Participação no Projeto
Lançado	12% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Out/21	12.473.506
Data Inicio da Obra	Capital Investido
Abr/22	12.473.506
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/24	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	441.960

(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: jan/2022

*Foto meramente ilustrativa

Goiânia, GO / **Jardim América 1**

Residencial
Equity[37]
Valor Geral de Venda[38]
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Inicio da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%

Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido[39]
18.029.508
Capital Investido[40]
18.029.508
Redução de Capital
0

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

Goiânia, GO / **Jardim América 2**

Edifício Corporativo
Equity[41]
Valor Geral de Venda[42]
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Inicio da Obra
nov13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%

Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido[43]
18.029.508
Capital Investido[44]
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 1**[43]

Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R$ 5.810.000
Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / **Vila Bastos 1**[44]

Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R$ 1.240.000
Status
Disponível para venda

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

Santos, SP / **Oceanic**[45]

Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil
8.833.028

Status
Disponível para venda

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

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

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

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

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

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

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos