

Maxi Renda FII

Janeiro 2024



MXRF11



Comentário do Gestor

O IFIX apresentou variação positiva de 0,67% no primeiro mês de 2024. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 26 de janeiro, as expectativas de mercado para o IPCA de 2024 apresentaram baixa no mês (de 3,90% para 3,81%) e também para o IGP-M (de 4,07% para 4,02%). A projeção da Taxa SELIC para 2024 se manteve inalterada em 9,00%. O IGM-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, acelerou em dezembro, com variação de 1,15%. No fechamento de 2023, o índice apresentou variação positiva de 7,97%, patamar superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (4,62%), IGP-M (-3,18%) e INCC-M (3,32%). No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário) registrou saída líquida de R\$ 20,1 bilhões.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, com quase 1,1 milhão cotistas (+5% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da E3.

O Fundo já iniciou a alocação dos recursos de sua 9ª emissão de cotas, sendo que no *book* de CRIs foram integralizadas novas operações, totalizando mais de **R\$ 140,07 milhões**. Adicionalmente, foram alienados **R\$ 23,32 milhões** em CRIs. O *book* de Permutas Financeiras não teve movimentações relevantes. No *book* de FIIs o Fundo realizou um novo investimento de **R\$ 30,00 milhões** no FII Unidades Autônomas V.

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

Os rendimentos auferidos **segundo o regime de caixa** foram de R\$ 0,120 por cota, totalizando R\$ 31,26 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 3,95 milhões de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 22,15 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 3,76 milhões. Ainda, em virtude do regime de caixa seguido pelo Fundo e dos meses de inflação alta o fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de R\$ 5,1 milhões (R\$ 0,020/cota).

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

O Fundo encerrou no início do mês a sua 9ª emissão de cotas, captando R\$ 750 milhões (já após os custos) para novos investimentos. Com isso, o Gestor espera diversificar ainda mais o portfólio, trazer maior diluição de custos fixos e fomentar a liquidez das cotas no mercado secundário. Ainda, o Gestor acredita que o momento seja muito propício para alocação por diversos motivos, dentre deles: (i) curvas de juros e *spreads* de crédito ainda em níveis elevados, podendo travar por um longo período taxas atraentes em relação ao risco de crédito dos papéis e proporcionar oportunidades de expressivos ganhos de capital à frente em cenário de queda de juros e melhora do mercado de crédito; (ii) janela de menor volume de emissões em fundos de CRI e em outros fundos de crédito, possibilitando melhor poder de negociação em originações (taxas, garantias e condições em geral) devido ao capital mais escasso. Assim, o Gestor procurará alocação célere, mas com muita diligência, procurando trazer uma ainda melhor relação risco-retorno aos seus cotistas no médio e longo prazos.

Já como fato subsequente, no último dia 01 de fevereiro, o Conselho Monetário Nacional ("CMN") decretou a resolução nº 5.118 que dispõe sobre a limitação de lastros para, em particular, operações de CRIs, limitando uma ampla variedade de operações que haviam se popularizado nos últimos anos. Dentre outras condições, foram vetadas operações corporativas de empresas abertas não ligadas ao setor imobiliário, operações que envolviam créditos imobiliários oriundos de partes relacionadas e operações para reembolso. Tais operações permitiram que uma ampla gama de empresas não imobiliárias emitissem CRIs, operações estas que atraíram grande fluxo de investimento de pessoas físicas, muito pelo benefício fiscal às mesmas de tais papéis, além da criação de novas estruturas pelos players de mercado dos mais diversos setores. A equipe de gestão ainda está estudando os possíveis impactos de tais medidas, inclusive reavaliando algumas operações que já estavam em estágio de estruturação. De imediato, pode-se elencar redução do número de emissores elegíveis, limitação de diversas estruturas antes permitidas, mas como efeito positivo para os Fundos, pode-se considerar volta de maior concentração em operações tradicionais e mais sofisticadas de financiamento ao setor, cujos tomadores são tipicamente os fundos de investimento que possuem equipes especializadas para análise e monitoramento de tais operações, além do fluxo de recursos de pessoas físicas aos Fundos, recursos que estavam sendo aplicados diretamente nesses papéis de riscos corporativos de grandes empresas abertas. De toda forma, maiores comentários poderão ser trazidos nos próximos relatórios gerenciais.

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

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,100 por cota foi realizada em 16/02/2024 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/2024. A distribuição para as cotas MXRF13 (Direito de Preferência), MXRF14 (Sobras e Montante Adicional) e MXRF15 (Oferta) foram de R\$ 0,080*, R\$ 0,080* e R\$ 0,063* por cota, respectivamente.

A distribuição no mês para os detentores de cotas representa considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,75) o resultado equivale a 96,23% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 113,21% do CDI com uma *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 99% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Fluxo Financeiro (Caixa)	jan/24	15/2024	2024	12 meses
Receitas¹	33.986.086	33.986.086	33.986.086	369.134.153
Receitas Permuta	3.945.427	3.945.427	3.945.427	51.161.445
Receitas FII	3.757.993	3.757.993	3.757.993	41.731.914
Receitas CRI	22.153.957	22.153.957	22.153.957	265.746.795
Receitas LCI e Renda Fixa	4.128.708	4.128.708	4.128.708	10.494.000
Despesas²	-2.727.446	-2.727.446	-2.727.446	-32.320.614
Despesas Operacionais	-2.727.446	-2.727.446	-2.727.446	-25.507.438
Despesas Financeiras	0	0	0	-6.813.176
Resultado	31.258.639	31.258.639	31.258.639	336.813.539
Rendimento distribuído	31.139.077	31.139.077	31.139.077	337.636.844
Distribuição média por cota	0,100	0,100	0,100	0,114

(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.

*Valor arredondado para duas casas decimais

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\$ 3.316.794.237

Quantidade de Cotas:

334.655.892

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 9,91

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:

1.069.877 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

Maxi Renda FII

Janeiro 2024

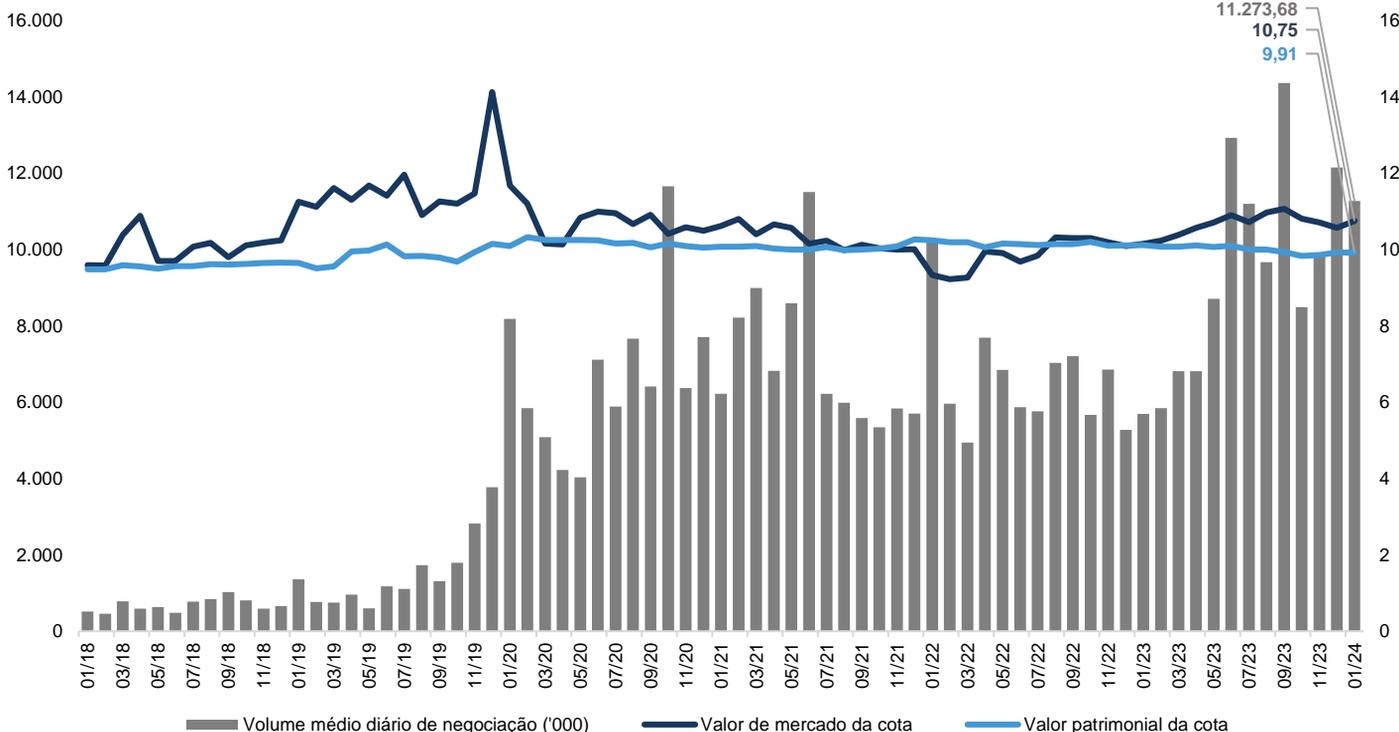


asset
management

MXRF11

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

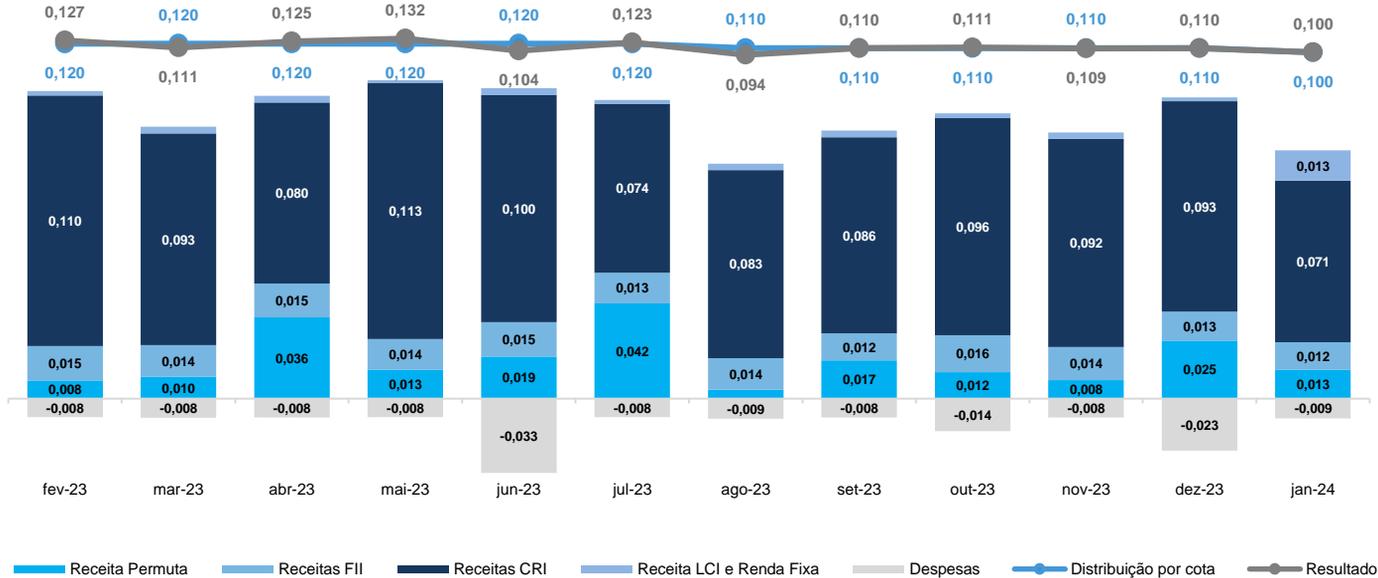
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 654.896 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 248,02 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 12,27 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,75 por cota.

Maxi Renda FII	jan/24	1S/2024	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	248.020.874	248.020.874	248.020.874	2.470.692.445
Número de Negócios	654.896	654.896	654.896	7.703.180
Giro (% do total de cotas)	6,96%	6,96%	6,96%	68,61%
Valor de Mercado				3.597.550.839
Quantidade de cotas				334.655.892

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses³

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

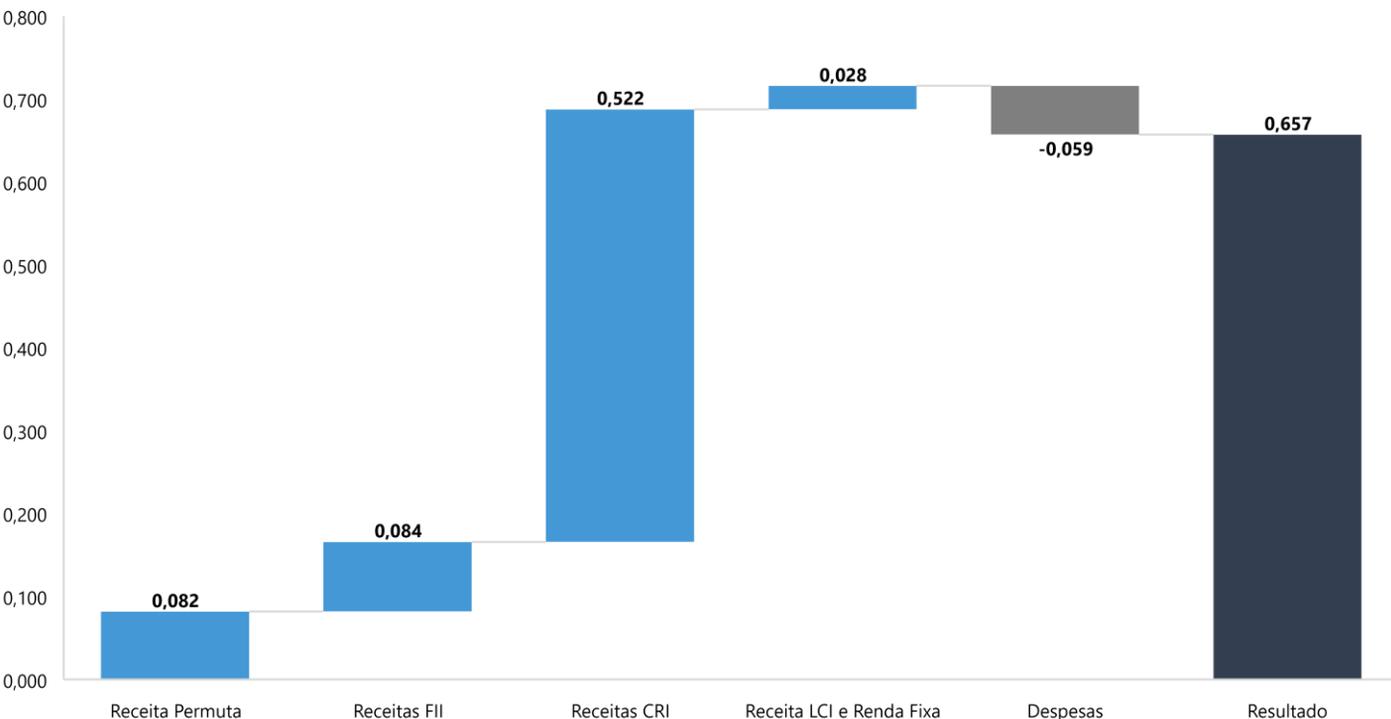


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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



Maxi Renda FII

Janeiro 2024



MXRF11

Rentabilidade

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

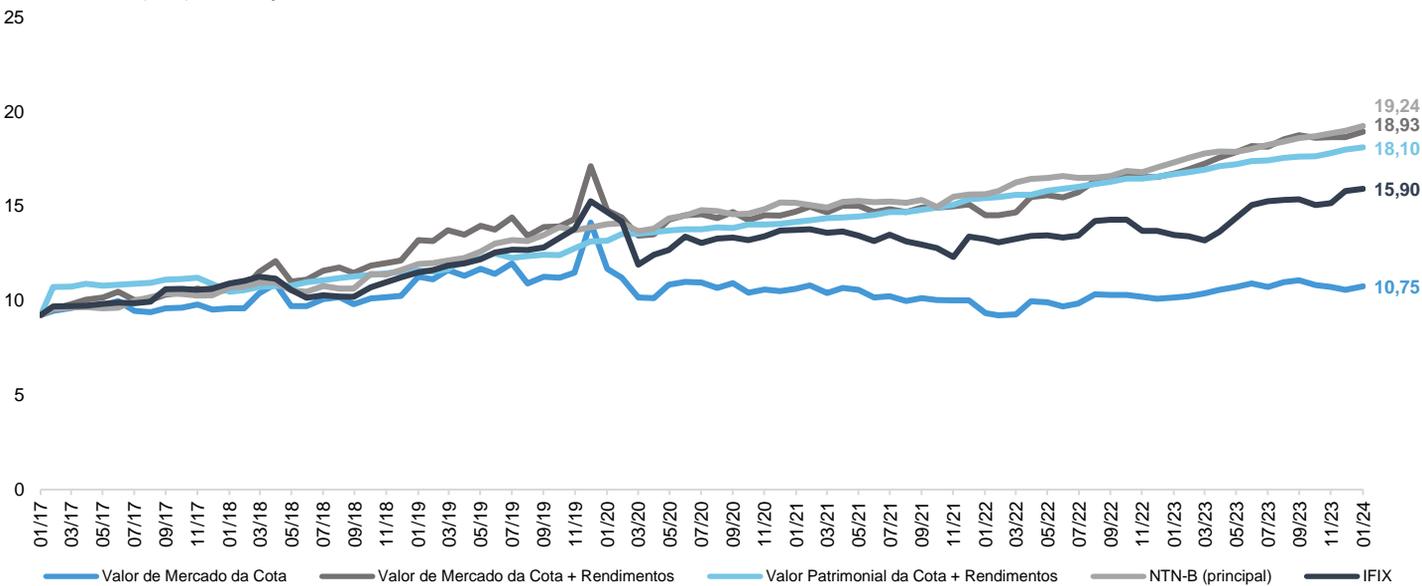
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

Maxi Renda FII	jan/24 ⁴	2024 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	3.597.550.839	2.668.965.594	2.699.877.797
Valor Patrimonial da Cota	9,91	9,91	9,99
Valor Mercado da Cota	10,75	10,75	10,61
Ganho de capital bruto	1,70%	1,70%	5,91%
TIR Bruta (% a.m.)⁷	1,37%	1,37%	1,13%
Retorno Total Bruto	2,74%	2,74%	14,76%
NTN-B (principal)⁸	1,38%	1,38%	11,16%
IFIX	0,67%	0,67%	18,16%
Diferença vs NTN-B (princ.)	1,36%	1,36%	3,60%
Diferença vs IFIX	2,08%	2,08%	-3,40%

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan/24", "2024" 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), 28 de dezembro de 2023 e 28 de dezembro de 2023, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2024. (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 Fundo¹⁰:



(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 em janeiro de 2017 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

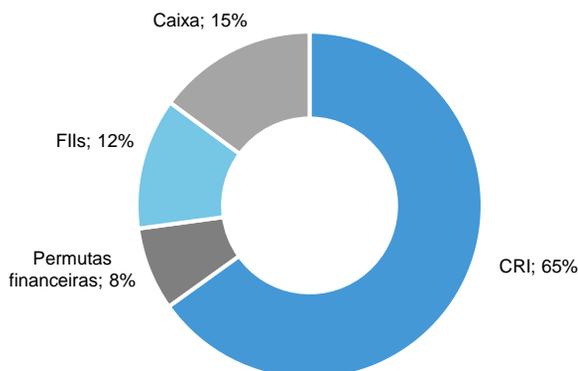
Abaixo informações do portfólio do Fundo, inicialmente sobre a carteira de CRIs e Permutas, contendo as taxas médias do portfólio e uma tabela de sensibilidade com estimativa da taxa implícita de aquisição dos CRIs e Permutas a depender dos preços no mercado secundário¹

Deságio cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
-8,4%	9,08	11,55%	6,46%
-5,6%	9,36	10,88%	5,34%
-2,8%	9,64	10,20%	4,23%
0,0%	9,92	9,52%	3,11%
2,8%	10,19	8,85%	2,00%
5,6%	10,47	8,17%	0,88%

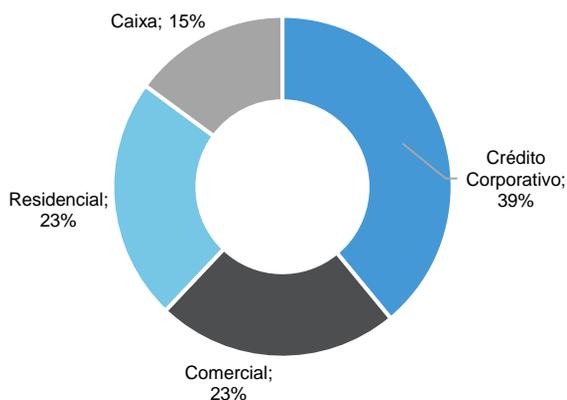
Taxa Média por indexador e Spread de Crédito

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	% do Book
CDI+	2,65%	2,67%	25%
IPCA+ / INCC +	8,09%	8,78%	60%
IGP-M+	5,00%	3,31%	<1%
Pré	10,00%	13,37%	<1%
FII	N/A	N/A	14%
Total			100%
Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)	246 bps		
LTV médio	52%		

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



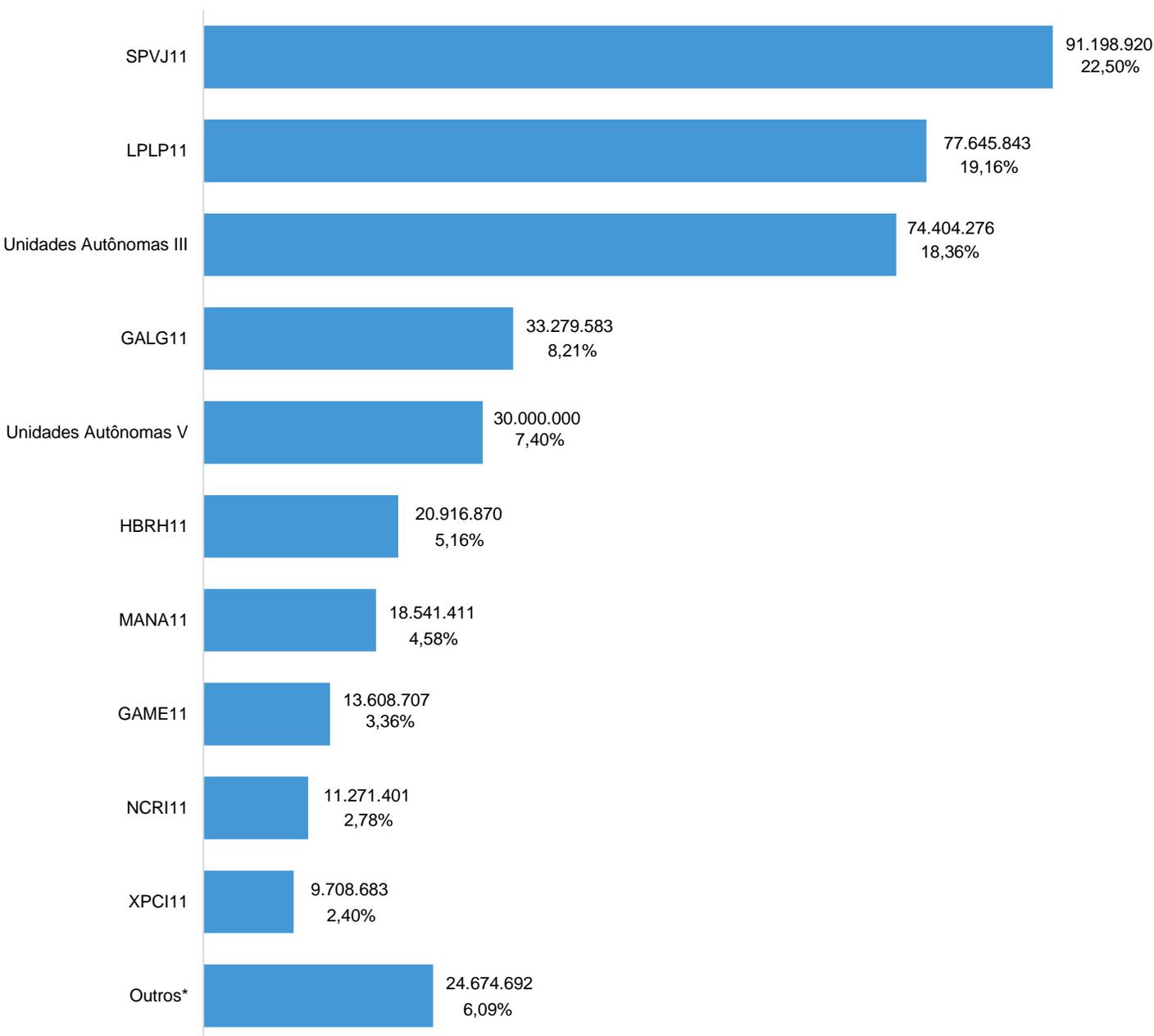
¹Neste cálculo de sensibilidade considera-se que ágios e deságios em relação à cota patrimonial estão uniformemente distribuídos por todo o portfólio do Fundo. Frisa-se que tais valores são estimativas baseadas nas taxas de marcação a mercado no fechamento do mês, não devendo de forma alguma serem entendidos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

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. No mês o Fundo realizou uma nova alocação de **R\$ 30,00 milhões** no FII Unidades Autônomas V, FII muito semelhante a um CRI de estoque, com obrigação de pagamento de prêmio mensal pela Helbor Empreendimentos de IPCA + 9,00%a.a., que vai sendo amortizado assim que os imóveis integrantes do fundo vão sendo vendidos.

A carteira de FIIs encerrou o mês de janeiro com saldo de **R\$ 405,25 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



*BIME11 (1,84%), HGRS11 (1,77%), HSAF11 (1,18%), ROOF11 (0,84%), APTO11 (0,24%) e BRCR11 (0,23%)

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

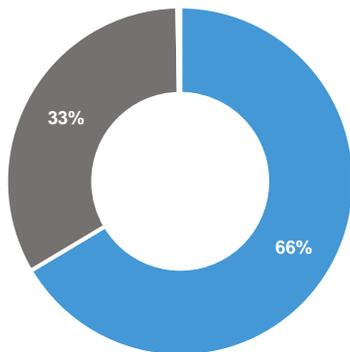
O Maxi Renda realizou no mês de janeiro novas aquisições no montante total de **R\$ 140,07 milhões**, com destaque para R\$ 18,22 milhões no CRI Buriti Empreendimentos (23H1074707), R\$ 96,30 milhões no CRI Assaí Guarujá (24A2246360) e R\$ 10,97 milhões no CRI GR Group – Sênior (23G1149789). Além disso, foram investidos R\$ 14,57 milhões no CRI Bild (22B0309134), posições que o Fundo havia alienado temporariamente para gestão de caixa, visando investimento em novas operações. Foram ainda alienados R\$ 4,00 milhões no CRI Outlet Premium Imigrantes (23G2239867), R\$ 14,19 milhões no CRI Vitacon – Sênior III (22I1555753) e R\$ 5,13 milhões no CRI Rio Ave (21F0211653). As novas alocações possuem taxas superiores às médias do *book* de CRIs, contribuindo assim para melhora do carregamento do Fundo. A gestão ressalta ainda que possui outras operações de volumes relevantes no *pipeline* e em estruturação.

O time de gestão permanece realizando um acompanhamento muito 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 do aperto monetário com a forte abertura dos juros em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estarem preparados para agir antecipadamente em casos de forte deterioração. Entre as páginas 10 e 16 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

Abaixo evidenciam-se os comentários do gestor a respeito do novo ativo de crédito imobiliário adquirido no mês de janeiro:

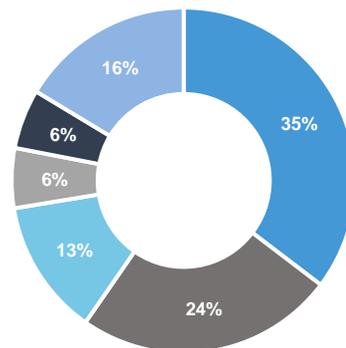
- a) **CRIs Assaí Guarujá (24A2246360) – R\$ 96,30 milhões | IPCA+ 7,75 % a.a.:** os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos na modalidade *Built-to-suit* (BTS) com o Assaí Atacadista. A companhia tem rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings, com faturamento superior a R\$ 70 bilhões, endividamento controlado e geração de caixa de quase R\$ 4,9 bilhões no últimos 12 meses encerrados no 3Q23. Com 276 lojas em funcionamento nas 5 macrorregiões do Brasil o Assaí se consolidou a nível nacional como uma das maiores empresas de varejo alimentício do Brasil. O CRI conta ainda com robusta estrutura de garantias: (i) AF do imóvel; (ii) fiança; e (iii) fundos de despesas, de reserva, de juros e de obras.

Indexadores dos CRIs



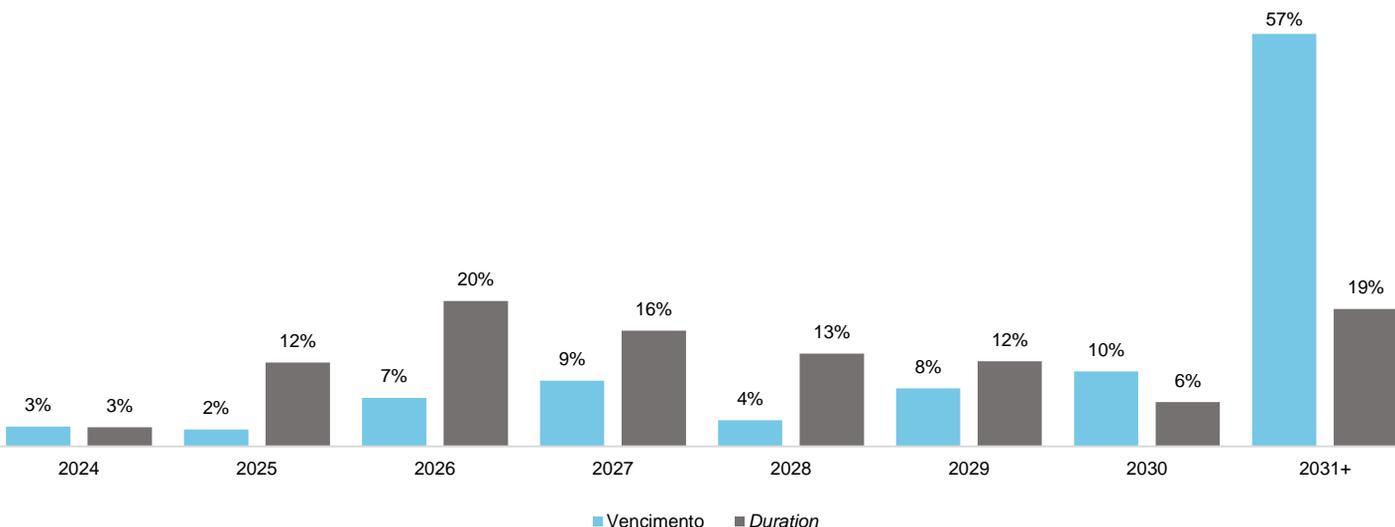
■ IPCA+ ■ CDI+ ■ Pré ■ IGP-M+

Setores da Economia



■ Residential Real Estate ■ Food Retail ■ Malls ■ Healthcare ■ Agribusiness ■ Others

Vencimento e Duration (dos CRIs)



■ Vencimento ■ Duration

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 0,41% 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.
- (b) **CRI Esser (14K0234407):** O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para relembrar, a estrutura de garantia do CRI era composta pela alienação fiduciária (AF) de 5 (cinco) terrenos, que são eles: (i) Asdrubal, (ii) Cardeal, (iii) São Urbano, (iv) VIP Augusta e (v) Charme da Vila. Foi consolidada a propriedade somente dos 3 (três) primeiros terrenos citados acima após essas três garantias terem sido excutidas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram excutidos, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos a eles em troca da liberação das AFs. 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. A Recuperação Judicial segue tramitando normalmente, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda. Por fim, o time de gestão segue com conversas vender o crédito e sair do risco.
- (d) **CRI Nex Group (15H0698161):** Em benefício e defesa dos cotistas, a gestora e demais credores resolveram avançar na execução das garantias do papel, dada a morosidade da empresa nas formalizações e reenquadramentos pedidos, além de terem feito novas operações com outros credores e sendo honradas. Notificamos o Grupo NEX sobre o processo. A saber, as garantias são os avais dos sócios na pessoa física e subsidiárias, alienação fiduciária das ações da SPE Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II (relativa a duas fases do projeto Life Park em Canoas-RS), além da alienação fiduciária de um terreno em Gravataí-RS, avaliado em aproximadamente R\$ 17 milhões pela Colliers International. Vale ressaltar que isso não representará nenhum impacto nos rendimentos do Fundo, dado que a empresa se encontra inadimplente há mais de 2 anos, ao contrário, esperamos obter os recursos novamente para os cotistas.

Maxi Renda FII

Janeiro 2024



asset management

MXRF11

Composição da Carteira¹²

Código	Securizadora	Devedor	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
22C0983841	Virgo	Mitre Realty	4/482	103.573	104,12	2,2	3,14%	abr/22	17/03/2027	CDI +	2,3000%	Mensal
23D1515316	Opea Sec.	CSN	136/1	93.482	96,82	7,2	2,92%	abr/23	06/04/2042	IPCA +	7,8444%	Mensal
24A2246360	Barigui Sec.	Assai Guarujá	21/2	96.000	96,38	7,3	2,90%	jan/24	15/01/2042	IPCA +	7,7500%	Mensal
23H1074707	Virgo	Buriti Empreendimentos	107/1	93.000	93,95	2,9	2,83%	ago/23	15/08/2030	IPCA +	9,0000%	Mensal
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	73.729	79,11	5,9	2,38%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
21K1073642	Planeta Sec.	Urban Hub - Anhanguera	4/218	65.000	71,90	3,8	2,17%	dez/21	20/12/2031	IPCA +	7,2000%	Mensal
22L1314899	True Sec.	Tecnisa	118/1	70.000	70,49	3,2	2,12%	dez/22	15/12/2028	CDI +	3,7500%	Mensal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	74.500	66,62	3,6	2,01%	jun/21	22/09/2031	IPCA +	7,0000%	Mensal
21H0975635	Planeta Sec.	FEMSA Coca-Cola	4/159	56.000	60,55	5,3	1,82%	jul/23	10/11/2033	IPCA +	5,5000%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.998	58,30	5,8	1,76%	jun/21	21/06/2036	IPCA +	6,0000%	Mensal
21H0697914	Virgo	RCP	4/232	42.000	52,86	5,7	1,59%	ago/21	26/08/2036	IPCA +	6,8000%	Mensal
23G2239867	Opea Sec.	Outlet Premium Imigrantes	162/1	51.925	51,75	6,2	1,56%	ago/23	12/07/2038	IPCA +	9,0000%	Mensal
23F1241290	True Sec.	MRV Pro Solutio	178/2	60.000	50,24	1,6	1,51%	jul/23	15/06/2029	IPCA +	9,8750%	Mensal
23H1539646	Barigui Sec.	Assai	21/1	50.000	49,04	7,3	1,48%	ago/23	15/08/2041	IPCA +	7,7500%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	48,75	3,3	1,47%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifrut	1/303	45.674	44,49	3,6	1,34%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
20L0653519	Planeta Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	39.343	41,92	6,9	1,26%	nov/23	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
22F0783773	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior	3/2	44.529	41,76	7,8	1,26%	dez/23	26/06/2034	IPCA +	6,6500%	Mensal
22L1173045	Ecogaro	FS Bio	1/1	40.000	40,32	2,9	1,22%	ago/23	11/06/2029	CDI +	2,5000%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII - GSFI11	1/236	41.606.078	40,08	4,8	1,21%	jul/21	19/07/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
23K2260145	Habitasec Sec.	Econ II	38/1	40.616	40,01	2,3	1,21%	dez/23	16/11/2026	CDI +	2,0000%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	39,23	4,1	1,18%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
22F1357736	Opea Sec.	Assai/GIC II	24/2	40.720	38,35	4,7	1,16%	nov/22	11/04/2034	IPCA +	6,7500%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	38,35	4,2	1,16%	jul/21	18/06/2036	IPCA +	9,0000%	Mensal
23D1175169	Barigui Sec.	Mateus III	18/1	38.190	37,77	7,6	1,14%	mai/23	25/05/2043	IPCA +	7,7500%	Mensal
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	45.471	34,39	4,1	1,04%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	34,02	2,6	1,03%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
23F2427206	Opea Sec.	GPA II	168/2	32.683	33,08	9,3	1,00%	nov/23	25/06/2043	IPCA +	7,2500%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1/153	32.000	32,15	1,5	0,97%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
21L0823062	Virgo	Arena MRV	4/402	34.283	32,14	1,4	0,97%	dez/21	22/12/2026	CDI +	4,7500%	Mensal
22F0783785	Barigui Sec.	RNI III	4/1	30.224	30,11	2,2	0,91%	jun/22	28/06/2027	CDI +	2,0000%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	35.000	29,58	1,7	0,89%	abr/21	15/04/2027	IPCA +	7,5000%	Mensal
23I1696564	Opea Sec.	JFL Living	174/1	27.099	27,43	5,6	0,83%	dez/23	24/09/2035	IPCA +	7,5000%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	27,41	2,6	0,83%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
23F1763644	True Sec.	Direcional Lago da Pedra	160/1	26.000	26,34	1,5	0,79%	jun/23	29/06/2026	IPCA +	7,0000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	25,91	2,6	0,78%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
23G1149789	Opea Sec.	GR Group - Sênior	161/1	25.850	25,71	2,6	0,77%	jul/23	26/07/2029	IPCA +	12,0000%	Mensal
20K0571487	Virgo	Via Varejo	4/133	22.595	24,93	4,0	0,75%	jul/21	13/11/2030	IPCA +	5,3400%	Mensal
20L0653261	Opea Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	23,26	0,6	0,70%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	22.894	21,42	4,7	0,65%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
23L2159971	True Sec.	Direcional Pro Solutio III - Sênior	272/1	17.088	20,12	2,1	0,61%	dez/23	05/06/2030	CDI +	3,4500%	Mensal
22B0309134	Virgo	Bild	4/423	19.973	20,07	1,6	0,60%	fev/22	24/02/2027	CDI +	3,1500%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.545	17,60	1,0	0,53%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
21F1036910	Habitasec Sec.	Econ	1/260	30.175	15,17	0,4	0,46%	jun/21	17/06/2024	CDI +	2,5000%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	14,71	5,3	0,44%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
21K0633996	Virgo	Pesa/AIZ II	4/415	20.000	13,24	1,4	0,40%	dez/21	19/10/2026	IPCA +	7,5000%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	78.794	10,08	0,7	0,30%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
22D0371507	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior III	1/2	11.150	9,99	11,6	0,30%	ago/22	25/04/2047	IPCA +	6,6500%	Mensal
19F0923004	Opea Sec.	São Carlos	1/216	10.000	9,39	5,5	0,28%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
21F0906525	Virgo	Emiliano	4/291	9.216	9,00	4,4	0,27%	out/21	15/06/2033	IPCA +	6,4700%	Mensal
22I1555753	Virgo	Vitacon - Sênior III	27/1	11.000	8,99	2,3	0,27%	out/22	25/09/2026	CDI +	5,0000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,27%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	8,79	0,9	0,26%	abr/21	18/10/2024	IPCA +	12,0000%	Mensal
22B0939878	True Sec.	Império Móveis IV	1/491	8.079	7,93	4,7	0,24%	dez/22	27/02/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
22B0939875	True Sec.	Império Móveis III	1/490	8.079	7,87	4,7	0,24%	out/22	27/02/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20J0668136	Virgo	Assai M. Dias Branco Império	4/130	6.889	7,04	4,2	0,21%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
22B084502	Virgo	Vitacon - Sênior II	4/427	7.856	6,75	2,0	0,20%	jun/22	25/02/2026	CDI +	4,5000%	Mensal
23C2829802	True Sec.	GPA Itaú Safra I	146/1	6.655	6,67	5,0	0,20%	out/23	20/03/2035	IPCA +	7,0000%	Mensal
22B0939864	True Sec.	Império Móveis II	1/489	6.050	5,97	4,7	0,18%	jul/22	27/02/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
22F0715946	Barigui Sec.	Helbor Higienópolis	2/1	5.883	5,89	1,8	0,18%	jul/22	28/06/2027	CDI +	2,3000%	Mensal
23C2830001	True Sec.	GPA Itaú Safra III	146/3	5.737	5,79	5,0	0,17%	out/23	20/03/2035	IPCA +	7,0000%	Mensal
20J0665817	Virgo	Direcional Engenharia	4/103	23.536	5,41	1,1	0,16%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27/2	13.702	5,30	5,6	0,16%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,15%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
22J0346032	Opea Sec.	Arquiplan I	68/1	4.327	4,34	2,4	0,13%	out/22	22/10/2026	CDI +	5,0000%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	4,23	0,7	0,13%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
23C2830002	True Sec.	GPA Itaú Safra IV	146/4	4.154	4,19	5,0	0,13%	out/23	20/03/2035	IPCA +	7,0000%	Mensal
23C2829803	True Sec.	GPA Itaú Safra II	146/2	4.074	4,11	5,0	0,12%	out/23	20/03/2035	IPCA +	7,0000%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	6.710	3,84	1,3	0,12%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	3,30	2,1	0,10%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
21B0544455	Virgo	Tecnisa	4/175	2.289	2,73	0,8	0,08%	ago/22	15/02/2026	IPCA +	5,9426%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	2,72	1,0	0,08%	mai/17	28/05/2022	IPCA +	12,0414%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	3.669	2,71	5,0	0,08%	jul/22	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	4.302	2,29	2,2	0,07%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	2,21	2,0	0,07%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
19A0698738	Opea Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,46	2,3	0,04%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	11.517	0,60	0,8	0,02%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
23L2159982	True Sec.	Direcional Pro Solutio III - Subordinada	272/2	173	0,20	1,9	0,01%	dez/23	05/06/2030	CDI +	8,4500%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	2.964	0,15	0,9	0,00%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,00	-	0,00%	-	-	CDI +	3,0000%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	0,00	2,4	0,00%	ago/21	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
11F0042226	Planeta Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,00	4,8	0,00%	set/16	11/06/2030	IGP-M +	11,5000%	Mensal
					2.155,55	4,2						

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

Maxi Renda FII

Janeiro 2024



asset
management

MXRF11

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
22C0983841	Mitre Realty	104,12	Residential Real Estate	- Fundo de Reserva; - Fundo de Despesas; - Alienação Fiduciária de Quotas.	A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 260 milhões em vendas líquidas no ano de 2022. Operação consiste em um contrato de locação atípico firmado com a CSN, empresa líder em seu segmento, listada no Novo Mercado da B3 e rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings. O imóvel referente ao contrato de locação está localizado em Taubaté/SP, antiga fábrica da Ford. Além da excelente qualidade creditícia do devedor o CRI contém AF do imóvel, cujo LTV inicial é de 46%.
23D1515316	CSN	96,82	Steel Industry	- AF de imóvel - Fiança CSN	A operação é lastreada em um contrato de BTS firmado com o Assai. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado em São Paulo. O CRI contém robusta estrutura de garantias, com AF de imóvel e fiança. O ativo tem prazo de 18 anos e remuneração de IPCA+ 7,75% a.a.
24A2246360	Assai Guarujá	96,38	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	O CRI é lastreado em carteira de recebíveis pulverizada de empreendimentos localizados no Nordeste do país. O Grupo Buri é um dos maiores loteadores do Brasil e a carteira possui cobertura de mais de 600% frente ao saldo do CRI, além de AF de cotas das SPEs e fiança da Buri. O CRI conta ainda com três covenants: (i) LTV máximo de 70%, (ii) Razão de garantia mínima de 130% e (iii) ICSD mínimo de 130%
23H1074707	Buri Empreendimentos	93,95	Residential Real Estate	- AF de quotas das SPEs; - CF de recebíveis; - Fiança; - Fundos.	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.
20B0817201	Prevent Senior	79,11	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.	Ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., cujo lastro reside sobre um contrato de locação comercial firmado com a Companhia Brasileira de Distribuição (GPA). O CRI possui remuneração de IPCA+ 7,20% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, (iii) seguro endosso patrimonial GPA, (iv) fundos de juros, de reserva e de obras.
21K1073642	Urban Hub - Anhanguera	71,90	Food Retail	- AF de imóvel; - CF de recebíveis; - Endosso de seguro patrimonial (GPA e devedora); - Fundo de despesas; - Fundo de juros; - Fundo de reserva.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.
22L1314899	Tecnisa	70,49	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou - Alienação Fiduciária de cotas; e/ou - Alienação Fiduciária de imóveis.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionistas, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.
21F0568504	Pesa/AIZ	66,62	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas.	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.
21H0975635	FEMSA Coca-Cola	60,55	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Seguro patrimonial.	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.
21F0211653	Rio Ave	58,30	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 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).
21H0697914	RCP	52,86	Properties	- Cessão Fiduciária de recebíveis; - Alienação Fiduciária do imóvel; - Aval dos sócios da RCP na PF.	O ativo é lastreado em Nota Comercial emitida pela OPI Malls. Os recursos do CRI serão utilizados para construção do empreendimento, localizado na Rodovia Imigrantes, ponto estratégico próximo ao ABC paulista. O CRI contempla ampla estrutura de garantias e taxa de remuneração atrativa
23G2239867	Outlet Premium Imigrantes	51,75	Malls	- AF de cotas da SPE (LTV de 49%); - CF de 50% do NOI do empreendimento; - Fundo de reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial de 50% do empreendimento (após término de obras); - Aval da OPI Mall, César Federman e demais acionistas (até o término de obras).	Operação lastreada em recebíveis pro soluto da MRV Engenharia. A operação contém ampla cobertura de recebíveis, fundo de reserva de 150% a inadimplência esperada da carteira e obrigação de recomposição de fundo de reserva por parte da MRV.
23F1241290	MRV Pro Solutio	50,24	Residential Real Estate	(i) Fundo de reserva inicial equivalente a 150% da inadimplência esperada da carteira; (ii) Obrigação de recomposição do fundo de reserva pela devedora de até 50% do volume de emissão do CRI.	

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
23H1539646	Assai Bangu	49,04	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	A operação é lastreada em um contrato de BTS firmado com o Assai. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado no Rio de Janeiro. O CRI contém robusta estrutura de garantias, com AF de imóvel e fiança. O ativo tem prazo de 18 anos e remuneração de IPCA+ 7,75% a.a.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	48,75	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.
20D1006203	Oba Hortifruti	44,49	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 apresentou aumento de receita líquida no último ano, para mais de R\$ 2 bilhões e ótimos indicadores, como margem bruta de 40%. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
20L0653519	Dasa Diagnósticos	41,92	Healthcare	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva.	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating 'AAAs(bra)' pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial.
22F0783773	Grupo Mateus - Júnior	41,76	Food Retail	(i) AF de imóveis; (ii) Fiança.	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings.
22L1173045	FS Bio	40,32	Agribusiness	- Aval da FS Ltda e FS S.A - Contrato de Offtaker para a venda de biomassa (bambu e eucalipto) entre as empresas do grupo	Localizada no estado do Mato Grosso, a FS Bioenergia é o grupo pioneiro no país na produção de etanol a partir do milho e quarta maior produtora de etanol do Brasil, com uma capacidade anual de 1,4 bilhões de litros distribuída em duas plantas, apresentando um dos menores custos de produção do país. Além do etanol, a empresa comercializa produtos de nutrição animal derivados do milho e energia elétrica a partir de biomassa.
20G0800227	General Shopping FII – GSF11	40,08	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.
23K2260145	Econ II	40,01	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção no segmento econômico da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 1 bilhão e margens acima de 30%. A companhia possui ainda robusto landbank superior a R\$ 5 bilhões.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	39,23	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 Corporativa da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2022 com melhora significativa frente a 2021, com receita líquida de R\$ 124 milhões e mais de R\$ 66 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
22F1357736	Assai/GIC II	38,35	Retail	- AF de cotas do FII Barzel	O CRI conta com lastro de uma Cédulas de Crédito Imobiliário CCLs representativas de Contratos de Locação Atípicos sendo o locatário a Sendas Distribuidora S.A. (Assai) e o locador o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário (FII Barzel). Conta com garantias de AF de cotas do FII Barzel, detentor de até 17 imóveis que serão locados pelo Assai Atacadista, que possui rating AAA(bra) pela Fitch.
21G0154352	Cemara	38,35	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
23D1175169	Mateus III	37,77	Food Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings
19L0838765	GPA	34,39	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.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	34,02	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
23F2427206	GPA II	33,08	Food Retail	- AF de imóveis no valor de R\$ 153MM, perfazendo um LTV inicial de 73%; - Cessão fiduciária; - endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita).	O GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. Além da qualidade de creditação do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,15	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.
21L0823062	Arena MRV	32,14	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.
22F0783785	RNI III	30,11	Residential Real Estate	(i) AF de imóveis; (ii) CF dos direitos decorrentes dos contratos de permuta financeira dos empreendimentos GPCL, Bild Uberlândia e J.A. Russi; (iii) Endosso das fianças bancárias no âmbito das confissões de dívida dos empreendimentos GPCL e Bild Uberlândia; (iv) Aval da Rodobens Corporativa S.A.	O CRI é lastreado em recebíveis de 3 empreendimentos de titularidade da RNI (Bild, GPCL e J. A. Russi). A operação possui remuneração atrativa de CDI+ 2,00% a.a. e forte estrutura de garantias. O devedor possui ótima qualidade creditícia e a emissão possui rating A-(bra) pela Fitch Ratings.
21D0429192	Unitah	29,58	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.
23I1696564	JFL Living	27,43	Residential Real Estate	- AF de unidades com valor estimado de R\$ 142MM (LTV inicial de 72%); - CF do NOI da unidades; - Aval da JFL Holding S.A. e de Jorge Felipe Lemann; - Fundo de reserva.	O CRI possui a cessão do NOI de 2 empreendimentos performados de titularidade da JFL Living. Os empreendimentos têm avaliação de R\$ 142 milhões, perfazendo um LTV inicial pro CRI de 72%. Adicionalmente, o CRI conta ainda com robusta estrutura de garantias que trazem conforto ao time de gestão.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	27,41	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
23F1763644	Direcional Lago da Pedra	26,34	Residential Real Estate	- Fiança	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), records históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	25,91	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
23G1149789	GR Group - Sênior	25,71	Residential Real Estate	(i) AF de cotas de SPE e de imóveis; (ii) CF de recebíveis atuais e futuros; (iii) Fundo de reserva de 2 PMTs; (iv) Fundos de obras e de despesas; (v) Aval dos sócios da GR Group.	A GR Group é um dos maiores grupos de multipropriedade, time-share e loteamento do Brasil, com robusto patrimônio e carteira de recebíveis. A operação é lastreada na carteira de recebíveis de mais de 7 empreendimentos, sendo 5 deles performados, espalhados pelo Brasil, incluindo São Paulo, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Paraná, Alagoas e Goiás.
20K0571487	Via Varejo	24,93	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.
20L0653261	Fibra Experts	23,26	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (min. 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.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	21,42	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2022 com melhora significativa frente a 2021, com receita líquida de R\$ 124 milhões e mais de R\$ 66 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
23L2159971	Direcional Pro Solutio III - Sênior	20,12	Residential Real Estate	- Cash sweep do fluxo excedente mensal; - Fundo de reserva (R\$ 3MM) e despesa; - Servicer para espelhamento de recebíveis; - Coobrigação da Direcional Engenharia (limitada a R\$ 21MM); - Cobrança dos créditos pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vincendo pelos próximos 4 anos.
22B0309134	Bild	20,07	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.
19L0906443	Embraed	17,60	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.
21F1036910	Econ	15,17	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 no segmento econômico da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 1 bilhão e margens acima de 30%. A companhia possui ainda robusto landbank superior a R\$ 5 bilhões.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	14,71	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 alugueis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
21K0633996	Pesa/AIZ II	13,24	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Aval dos acionistas da AIZ na PF.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionistas e cessão fiduciária dos recebíveis.
19L0906036	Helbor – Estoque III	10,08	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)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
22D0371507	Grupo Mateus - Júnior III	9,99	Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings
19F0923004	São Carlos	9,39	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.
21F0906525	Emiliano	9,00	Hotels	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Fiança.	Ativo é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmado entre a empresa J. Filgueira e a Emiliano. O imóvel fica localizado nos Jardins, região nobre de São Paulo. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,47% a.a. e robusta estrutura de garantias, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
2211555753	Vitacon – Sênior III	8,99	Residential Real Estate	- AF de cotas, - CF de recebíveis, - AF de imóvel, - Fiança; e - Fundo de obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. Aliada a boa performance do projeto a operação conta ainda com subordinação e razão mínima de garantia de 125% para a série sênior.
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.
20J0667658	HF Engenharia	8,79	Residential Real Estate	-Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; - Fiança do fundador da HF Engenharia; - Fundo de Reserva; - Fundo de despesas com IPTU; - Fundo de despesas.	Criada em 1997, a HF Engenharia é uma das maiores construtoras do centro-oeste, com foco de atuação no estado de Goiás. O empreendimento lastro da operação fica localizado em Rio Verde, região que tem apresentado elevado crescimento sustentado pelo agronegócio, setor que passou relativamente incólume à atual crise. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 90% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
22B0939878	Império Móveis IV	7,93	Retail	- Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs.	O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região Nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%.
22B0939875	Império Móveis III	7,87	Retail	- Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs.	O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região Nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%.
20J0668136	Assaí M. Dias Branco Império	7,04	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.	Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assaí (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os aluguéis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os aluguéis de Assaí e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.
22B0084502	Vitacon – Sênior II	6,75	Residential Real Estate	(i) AF dos imóveis (ii) AF das quotas das SPE's (iii) CF dos recebíveis dos empreendimentos (iv) Fiança da Vitacon e do Alexandre Frankel	Securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., para financiamento de obra dos projetos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes, ambos localizados em bairros nobres de São Paulo. Os projetos se encontram em fase de obras e com estágio avançado de vendas. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a. e robusta estrutura de garantias. Operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior)
23C2829802	GPA Itaú Safra I	6,67	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
22B0939864	Império Móveis II	5,97	Retail	- Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs.	O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região Nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%.
22F0715946	Helbor Higienópolis	5,89	Residential Real Estate	(i) AF de terreno localizado no Higienópolis, bairro nobre de SP; (ii) AF de cotas de SPEs; (iii) Promessa de CF das vendas das futuras unidades do empreendimento; (iv) Aval da Helbor	A Helbor Empreendimentos S.A., empresa com boa qualidade creditícia, realizou nos últimos anos forte turnaround, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação possui robusta estrutura de garantias, como: (i) AF de um terreno localizado em bairro nobre de São Paulo (Higienópolis) e com boa liquidez; (ii) aval da Helbor; e (iii) promessa de CF de recebíveis do futuro empreendimento que será desenvolvido no terreno.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

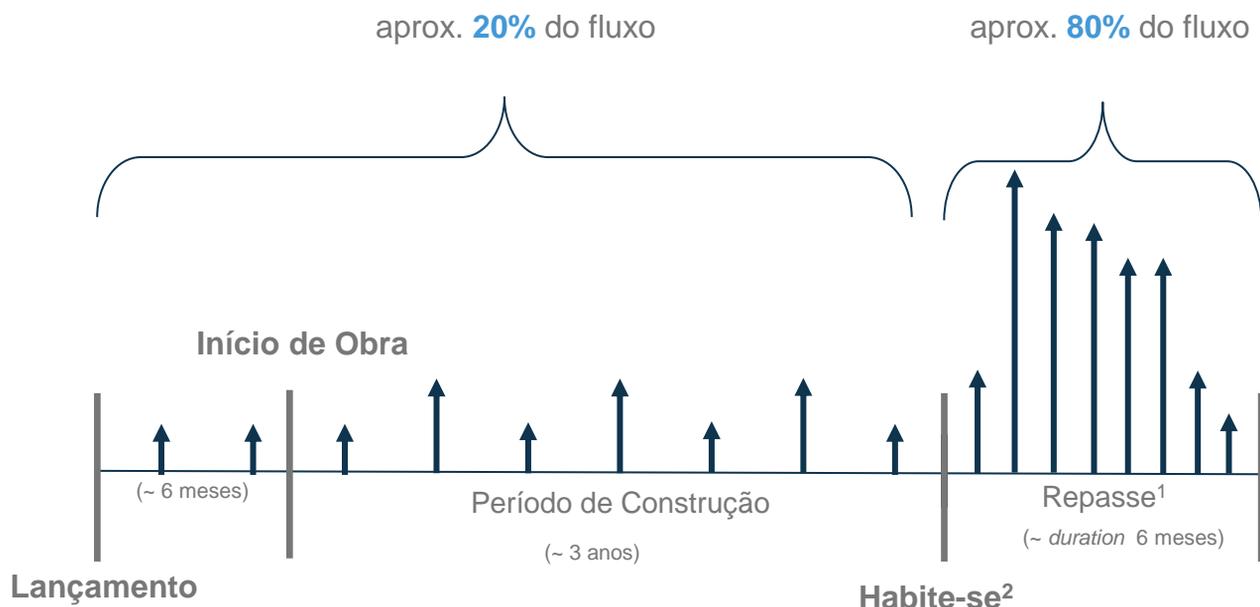
Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
23C2830001	GPA Itaú Safra III	5,79	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
20J0665817	Direcional Engenharia	5,41	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. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
20J0837207	Creditas - Mezanino II	5,30	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
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
22J0346032	Arquiplan I	4,34	Residential Real Estate	- AF do terreno; - CF dos recebíveis do empreendimento (atuais e futuros); - AF de cotas da SPE; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Seguro de obras; - Fiança e aval da Arquiplan e dos sócios na PF.	Ativo é lastreado em desenvolvimento imobiliário do Arquiplan na capital paulista. A emissão conta, aliada a boa qualidade de crédito do devedor e da performance do projeto, com boas garantias, na visão do time de gestão.
20L0632150	Direcional Engenharia	4,23	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. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
23C2830002	GPA Itaú Safra IV	4,19	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
23C2829803	GPA Itaú Safra II	4,11	Food Retail	- Fiança bancária.	os CRIs são lastreados em contratos de locação atípicos firmados com o GPA. Os quatro imóveis operacionais estão localizados em São Paulo (Limeira, Ribeirão Preto e São Paulo) e Rio de Janeiro (Petrópolis), com vencimentos das locações superiores ao vencimento do CRI. Além da atipicidade do contrato os CRIs contam ainda com cartas fianças de bancos de primeira linha (Itaú Unibanco e Safra) que perfazem o montante de mais de R\$ 45 milhões.
20F0870073	Embraed II	3,84	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.
18L1179520	LOG	3,30	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV. Ao final de 2022 possuía posição de caixa no valor de aproximadamente R\$ 730 milhões e cerca de R\$ 181 milhões de dívidas vencendo em 2023. A LOG encerrou o ano de 2022 com inadimplência líquida acumulada de 0,6% e maior pulverização de seus locatários.
21B0544455	Tecnisa	2,73	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor do CRI, composta entre: (i) terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV).	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.
12E0031990	Aloes	2,72	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20H0695880	GPA	2,71	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI. 	<p>O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. O GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
19B0177968	RNI	2,29	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 740 milhões em 2022 (+15% YoY) e teve um aumento de lançamentos, para quase R\$ 780 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 30%.</p>
18D0698877	RNI	2,21	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 740 milhões em 2022 (+15% YoY) e teve um aumento de lançamentos, para quase R\$ 780 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 30%.</p>
19A0698738	Cogna Educação	1,46	Education	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa. 	<p>CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de 'AA+(bra)' pela Fitch Ratings, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.</p>
20I0718383	Vitacon - Mezanino	0,60	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.</p>
23L2159982	Direcional Pro Soluto III - Subordinada	0,20	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cash sweep do fluxo excedente mensal; - Fundo de reserva (R\$ 3MM) e despesa; - Servicer para espelhamento de recebíveis; - Coobrigação da Direcional Engenharia (limitada a R\$ 21MM); - Cobrança dos créditos pela Direcional Engenharia. 	<p>Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3,5 bilhões em projetos até o 3º Tri de 2023 (+34% YoY) e teve R\$ 1,0 bilhão em vendas líquidas no trimestre (+4% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.</p>
20I0718026	Vitacon - Sênior	0,15	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.</p>
14K0234407	Esser	0,00	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
13L0034539	Cogna Educação	0,00	Education	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cognia; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador. 	<p>A operação é lastreada em Contrato de Locação Atípico do campus da Anhanguera situado em Bauru/SP. A companhia entregou as chaves do campus no início do segundo trimestre. De acordo com os documentos da operação a entrega das chaves trigger automaticamente a multa indenizatória do contrato atípico, isto é, a totalidade dos aluguéis mensais remanescentes até o final do contrato.</p> <p>A gestão já iniciou via AGT, junto com os demais investidores, os trâmites jurídicos para resolução dos eventos de recompra compulsória.</p>
11F0042226	Pulverizado	0,00	Residential Real Estate	- Cessão Recebíveis.	Operação com cessão de recebíveis de carteira pró-soluta da Brookfield.

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.



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)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)
INCC+/IPCA+	12,53%	R\$ 256,89MM
Total		R\$ 256,89MM

Permutas Financeiras

No mês de janeiro o Maxi Renda não realizou novos investimentos. Foram realizadas novas reduções de capital nos projetos Campo Belo 1 (R\$ 801,87 mil), Campo Belo 2 (R\$ 1,00 milhão) e Vila Olímpia 2 (R\$ 250,00 mil). 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.

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 histórica de tais investimentos são de INCC + 13% a.a., constituindo investimentos atraentes frente à forte mitigação de riscos em sua estruturação, como citado.

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

A carteira de Permutas encerrou o mês de janeiro com saldo de **R\$ 256,89 milhões**.

Neste mês os projetos Perdizes 2 (R\$ 3,00 milhões), Campo Belo 1 (R\$ 217,68 mil) e Brooklin 2 (R\$ 727,75 mil) distribuíram um total de R\$ 3,95 milhões a título de dividendos. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPEs para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPEs para o Fundo por cota.

Período	Investimento R\$'000	Dividendo R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendo por cota	# cotas
2017	(29.979,78)	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
2021	(133.583,27)	22.295,63	35.159,05	60.310,39	57.454,68	0,10	226.039.663
2022	-	46.273,63	159.100,15	219.410,54	205.373,78	0,20	226.039.663
2023	(168.695,02)	46.626,35	59.829,65	279.240,19	106.456,00	0,21	226.039.663
jan/24	-	3.945,43	2.051,87	281.292,06	5.997,30	0,01	334.655.892
Fluxo Projetado	-	180.651,57	256.891,97	538.184,03	437.543,54	0,54	334.655.892

	Investimento R\$'000	Dividendo R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendo por cota
Fluxo Realizado	(538.184,03)	146.403,25	281.292,06	3.621.188,57	1,01
Fluxo Projetado	-	180.651,57	256.891,97	437.543,54	0,54
Fluxo Total	(538.184,03)	327.054,82	538.184,03	865.238,85	1,55

Inflação projetada para o período remanescente

Fonte Focus 09-fev-24

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".

Maxi Renda FII

Janeiro 2024



MXRF11

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
34.405.767
Status
Concluído
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Jan/19
Data de entrega
Ago/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
81,8%
Participação no FII (% PL)
0,06%
Participação no Projeto
19% do VGV
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Investido
5.250.000
Redução de Capital
3.562.111
Dividendos Distribuídos
1.509.479

(13) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
32.716.913
Status
Concluído
Data de lançamento
Out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Abr/22
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
50,0%
Participação no FII (% PL)
0,01%
Participação no Projeto
9% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Investido
1.750.000
Redução de Capital
1.356.231
Dividendos Distribuídos
915.671

(14) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
635.747.392
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Jun/23
Data de entrega
Jan/27
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
7,6%
Participação no FII (% PL)
0,15%
Participação no Projeto
1% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Investido
5.140.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(15) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
144.232.837
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Abr/21
Data de entrega
Fev/24
Obras (%)
97,8%

Vendas (%)
90,0%
Participação no FII (% PL)
0,26%
Participação no Projeto
17% do VGV
Capital Comprometido
11.145.000
Capital Investido
11.145.000
Redução de Capital
2.405.000
Dividendos Distribuídos
10.255.000

(16) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Campo Belo 1*



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
 Valor Geral de Venda
 49.483.000
 Status
Não Lançado
 Data de lançamento
 Dez/23
 Data Início da Obra
 Mar/24
 Data de entrega
 Mar/26
 Obras (%)
 0,0%

Vendas (%)
 0,0%
 Participação no FII (% PL)
 0,03%
 Participação no Projeto
 30% do VGV
 Capital Comprometido
 10.275.950
 Capital Investido
 10.275.950
 Redução de Capital
 9.360.609
 Dividendos Distribuídos
 4.965.958

(17) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Campo Belo 2



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
 Valor Geral de Venda
 87.034.555
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Dez/21
 Data Início da Obra
 Ago/22
 Data de entrega
 Jun/24
 Obras (%)
 67,1%

Vendas (%)
 68,0%
 Participação no FII (% PL)
 0,24%
 Participação no Projeto
 31% do VGV
 Capital Comprometido
 15.547.621
 Capital Investido
 15.547.621
 Redução de Capital
 7.740.000
 Dividendos Distribuídos
 7.090.000

(18) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo / Imirim 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
 Valor Geral de Venda
 69.103.781
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Dez/22
 Data Início da Obra
 Jul/23
 Data de entrega
 Nov/24
 Obras (%)
 44,6%

Vendas (%)
 79,9%
 Participação no FII (% PL)
 0,00%
 Participação no Projeto
 18% do VGV
 Capital Comprometido
 7.799.910
 Capital Investido
 7.799.910
 Redução de Capital
 7.798.910
 Dividendos Distribuídos
 3.645.000

(19) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
 Valor Geral de Venda
 45.431.620
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Nov/21
 Data Início da Obra
 Fev/22
 Data de entrega
 Mai/24
 Obras (%)
 52,5%

Vendas (%)
 100,0%
 Participação no FII (% PL)
 0,28%
 Participação no Projeto
 49% do VGV
 Capital Comprometido
 12.418.822
 Capital Investido
 12.418.822
 Redução de Capital
 3.190.000
 Dividendos Distribuídos
 4.067.000

(20) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Vila Olímpia 2



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²¹	92,1%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
95.400.921	0,22%
Status	Participação no Projeto
Em construção	31% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jun/22	18.390.533
Data Início da Obra	Capital Investido
Jan/23	18.390.533
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/24	11.237.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
57,7%	6.075.000

(21) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Morumbi 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²²	38,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
87.343.685	0,52%
Status	Participação no Projeto
Em construção	42% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/21	19.640.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Mar/23	19.640.000
Data de entrega	Redução de Capital
Mai/25	2.395.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
10,2%	3.130.000

(22) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 2



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²³	50,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
46.458.968	0,32%
Status	Participação no Projeto
Em construção	45% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Dez/21	12.264.152
Data Início da Obra	Capital Investido
Mar/22	12.264.152
Data de entrega	Redução de Capital
Out/24	1.600.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
48,1%	2.150.000

(23) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Brooklin 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁴	54,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
58.204.465	0,20%
Status	Participação no Projeto
Em construção	24% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Abr/22	7.741.609
Data Início da Obra	Capital Investido
Set/23	7.741.609
Data de entrega	Redução de Capital
Set/25	1.190.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
7,2%	675.000

(24) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Jardim Europa 2



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁵	25,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
48.929.854	0,37%
Status	Participação no Projeto
Em construção	47% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Abr/22	13.081.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Mar/23	13.081.000
Data de entrega	Redução de Capital
Set/25	775.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
10,5%	100.000

(25) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Brooklin 2



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁶	7,3%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
655.678.750	2,30%
Status	Participação no Projeto
Lançado	21% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/23	76.388.252
Data Início da Obra	Capital Investido
Ago/24	76.388.252
Data de entrega	Redução de Capital
Nov/27	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	2.187.636

(26) Permuta imobiliária: permutas financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador. Data base: dez/2023

São Paulo, SP / Higienópolis 1*



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁷	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
261.311.291	1,62%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	34% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Nov/24	53.776.440
Data Início da Obra	Capital Investido
Mai/25	53.776.440
Data de entrega	Redução de Capital
Jun/27	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: dez/2023

São Paulo, SP / Higienópolis 2*



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁸	0,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
169.494.961	1,16%
Status	Participação no Projeto
Não Lançado	38% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jan/25	38.530.332
Data Início da Obra	Capital Investido
Jul/25	38.530.332
Data de entrega	Redução de Capital
Jul/27	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: dez/2023

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity²⁹
Valor Geral de Venda³⁰
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%

Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido³¹
18.029.508
Capital Investido³²
18.029.508
Redução de Capital
0

(29) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (30) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (31) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (32) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Residencial
Equity³³
Valor Geral de Venda³⁴
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
set/13
Data Início da Obra
set/13
Data de entrega
set/16
Obras (%)
100%

Vendas (%)
91%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido³⁵
18.029.508
Capital Investido³⁶
18.029.508
Redução de Capital
0

(33) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (34) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (35) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (36) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / Jardim Europa 1³⁷



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 5.820.000
Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / Vila Bastos 1³⁸



Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 1.070.000
Status
Disponível para venda

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

Santos, SP / **Oceanic**³⁹



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

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

Maxi Renda FII

Janeiro 2024



asset
management

MXRF11

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

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

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

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

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

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

OUIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos