

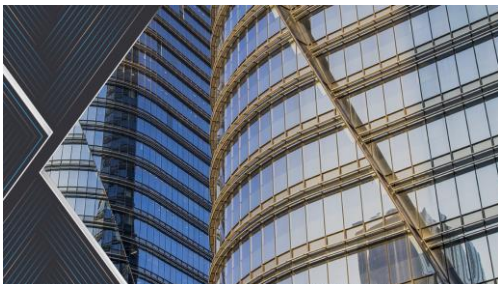
Maxi Renda FII

Agosto 2021



asset
management

MXRF11



Objetivo do Fundo:

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

Informações Gerais:

Início do Fundo:

13/04/2012

CNPJ:

97.521.225/0001-25

Código B3:

MXRF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 2.255.498.410

Quantidade de Cotas:

226.039.663

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 9,98

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:

441.511 cotistas

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.996/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

No mês de agosto o IFIX apresentou queda de 2,63%, enquanto que o XPFI (Índice XP de Fundos Imobiliários de Papel) teve alta de 1,49% no mês. No cenário internacional, foi aprovado pelo senado americano o pacote de investimentos em infraestrutura. No lado da política monetária, após elevação de 100bps da taxa básica de juros no início do mês, a última ata do COPOM seguiu com tom mais *hawkish*, deixando em aberto, inclusive, a possibilidade de elevar a taxa de juros acima do ponto neutro. A deterioração do ambiente macroeconômico no Brasil levou o mercado a aumentar as expectativas de inflação, com casas projetando alta de 9,00% no final do ano, e elevação ainda maior da Taxa SELIC. Expectativas do PIB, por sua vez, apresentaram revisões baixistas nas últimas semanas. Por fim, o aumento no número de casos da variante Delta na Ásia e na Europa segue trazendo apreensão aos mercados. A cota patrimonial do Fundo apresentou pequena desvalorização em virtude da forte abertura das curvas de juros, impactando assim a marcação dos papéis. A gestão ressalta que não houve deterioração de risco de crédito dos ativos.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a mais de 441 mil cotistas (+3% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No *book* de CRIs a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio, com destaques para as alienações dos CRIs Dasa e WAM São Pedro e os resgates antecipados facultativos dos CRI HM Engenharia e WAM Praias, gerando ganho de capital ao Fundo de R\$ 4,95 milhões e os investimentos nos CRI RCP e Unith na valor total de R\$ 57,4 milhões. No *book* de FIIs, o Fundo investiu R\$ 65,00 milhões no FII GTIS Brazil Logistics (GTGL11). No *book* de permutas financeiras o Fundo investiu R\$ 0,88 milhão. Como fato subsequente foi realizado um investimento de R\$ 56,00 milhões no CRI FEMSA, de R\$ 3,14 milhões no FII SPVJ11, de R\$ 0,94 milhão no FII ROOF11, além de mais de R\$ 15 milhões em novas Permutas Financeiras.

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

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

Vila Prudente 1 é um exemplo claro de sucesso deste "asset class" dentro do portfólio do Maxi Renda. O projeto foi completamente desinvestido durante o mês de agosto e trouxe retorno ao Fundo além do projetado inicialmente. O Maxi Renda realizou um investimento de R\$ 10,00 milhões em novembro de 2017 e, após a conclusão das obras e a finalização do repasse, obteve uma TIR de INCC+ 17,1% (vs. INCC+ 17,0% previsto inicialmente). Ao longo de 3 anos o investimento gerou mais de R\$ 6,35 milhões ao Fundo através de dividendos (R\$ 0,1071/cota, considerando o total de cotas no momento de cada distribuição). É importante ressaltar que este valor foi repassado integralmente aos cotistas através dos rendimentos distribuídos mensalmente. Na visão do time de gestão a tese de investimentos em permutas financeiras se mostra consolidada, com retornos atrativos e robusta estrutura de garantias. A gestão ressalta ainda que o *pipeline* deste "asset class" permanece aquecido, com novos investimentos e desinvestimentos previstos para os próximos meses e trará mais detalhes acerca dos resultados gerados por cada um deles nos próximos relatórios gerenciais.

Os rendimentos auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,081 por cota, totalizando R\$ 18,25 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 2,29 milhões de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 16,45 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 0,31 milhão. Maiores detalhes serão vistos nas respectivas seções (Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Permutas Financeiras, respectivamente).

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,08 (oito centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de agosto foi realizada em 15/09/2021 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 31/08/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 9,98) representa aproximadamente 189,03% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 222,39% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 9,98) o resultado equivale a 189,03% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 222,39% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No mês foi distribuído o montante equivalente a 99,06% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

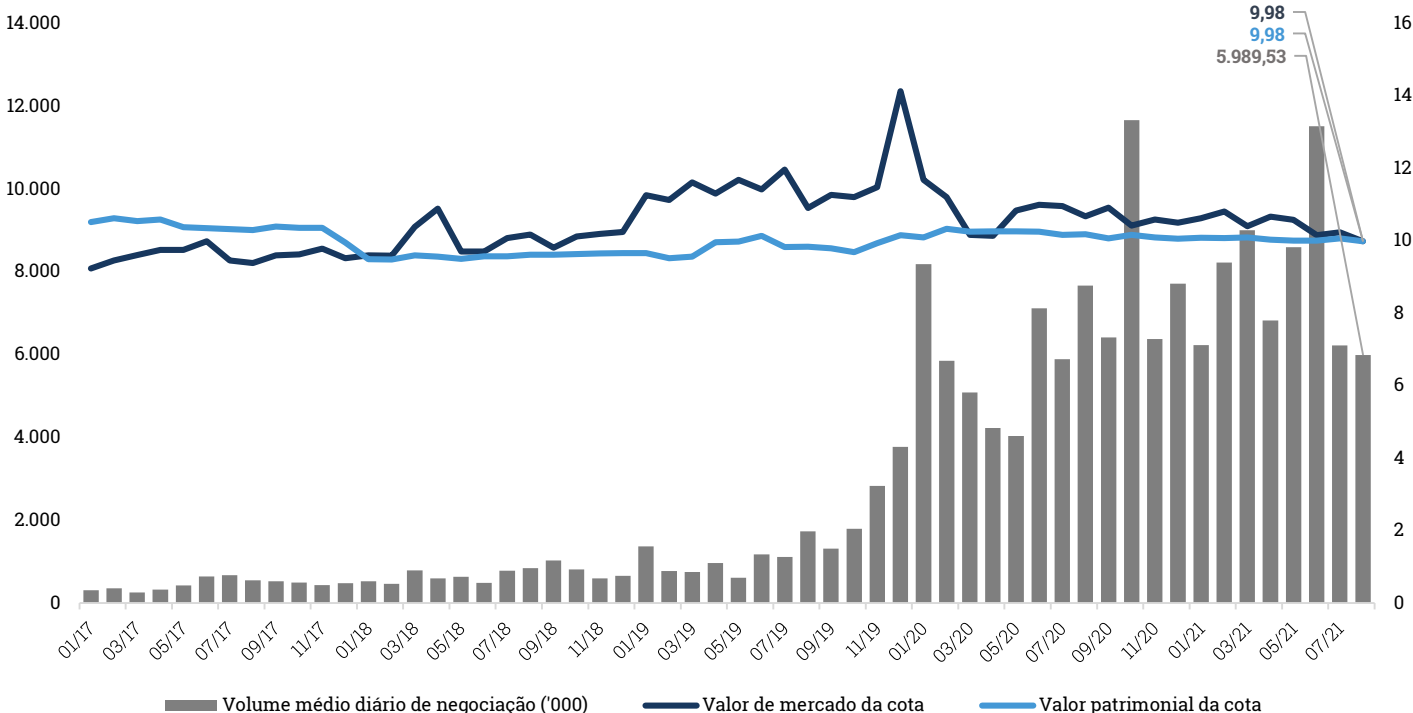
Fluxo Financeiro	ago/21	2S/2021	2021	12 meses
Receitas¹	19.969.049	37.644.343	140.071.581	181.546.090
Receitas Permuta	2.286.769	4.406.769	14.175.067	21.726.578
Receitas FII	310.808	622.454	5.784.123	8.822.146
Receitas CRI	16.451.306	30.339.399	114.142.705	145.583.491
Receitas LCI e Renda Fixa	920.166	2.275.721	5.969.687	5.413.875
Despesas²	-1.714.976	-3.529.938	-14.853.209	-20.154.841
Despesas Operacionais	-1.714.976	-3.529.938	-15.024.749	-20.739.970
Reserva de Contingência	0	0	171.540	585.129
Resultado	18.254.072	34.114.405	125.218.371	161.391.249
Rendimento distribuído	18.083.173	33.905.949	124.977.630	159.172.289
Distribuição média por cota	0,080	0,070	0,076	0,072

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

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

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

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



Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 408.352 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 131,77 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,99 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 9,98 por cota.

Maxi Renda FII	ago/21	2S/2021	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	131.769.702	262.350.607	1.293.876.228	1.954.986.672
Número de Negócios	408.352	779.783	3.123.153	4.188.922
Giro (% do total de cotas)	5,72%	11,30%	54,61%	82,37%
Valor de Mercado				2.255.875.837
Quantidade de cotas				226.039.663

Maxi Renda FII

Agosto 2021

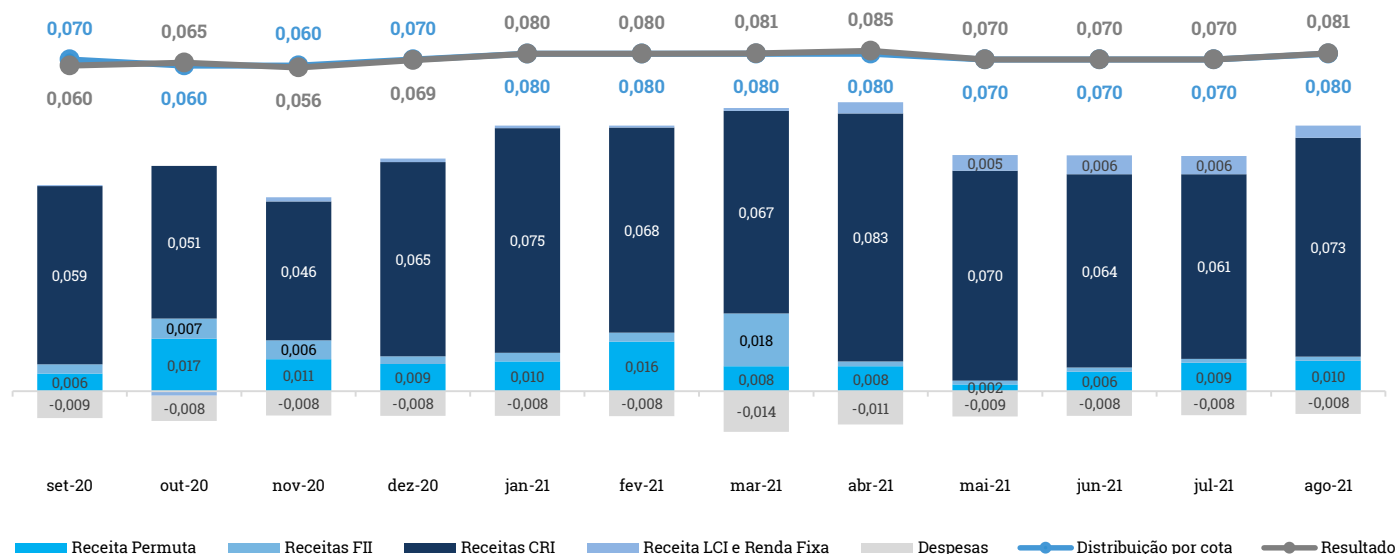


asset
management

MXRF11

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:

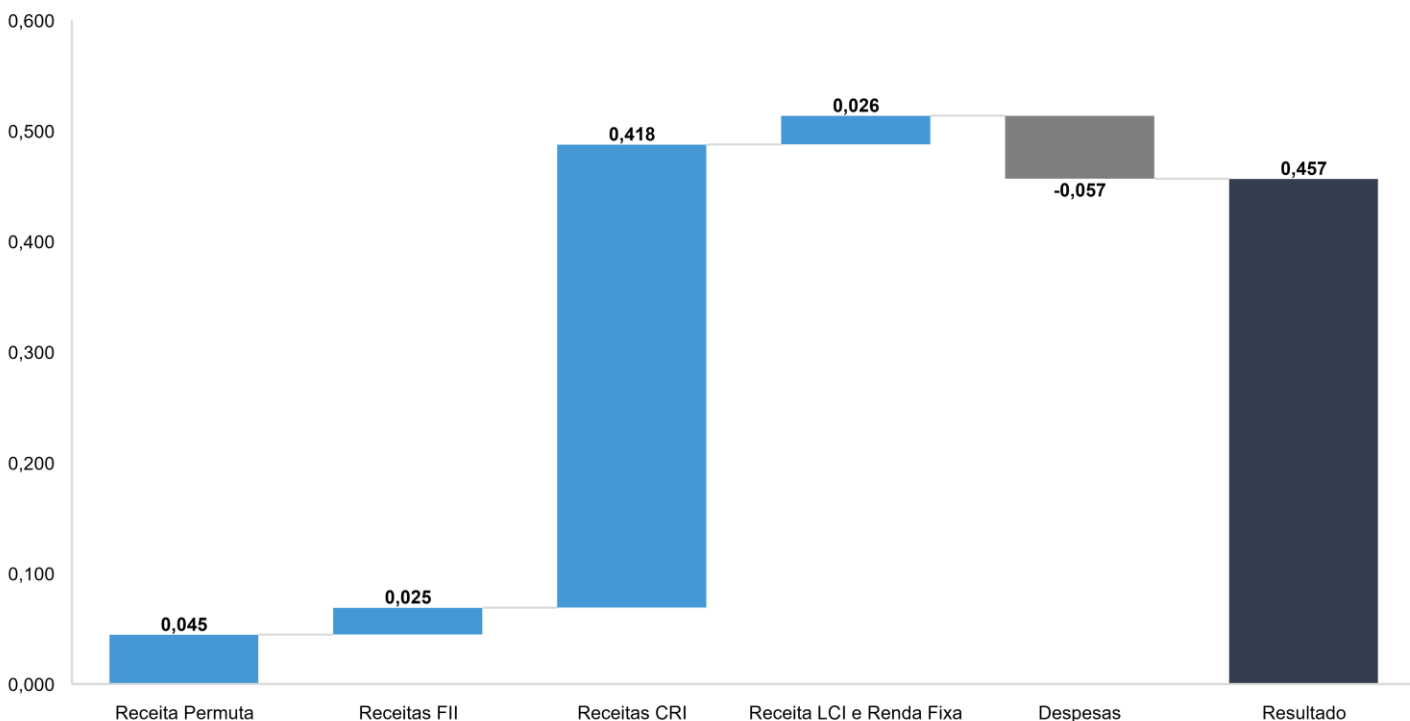


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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

Agosto 2021



asset
management

MXRF11

Rentabilidade

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

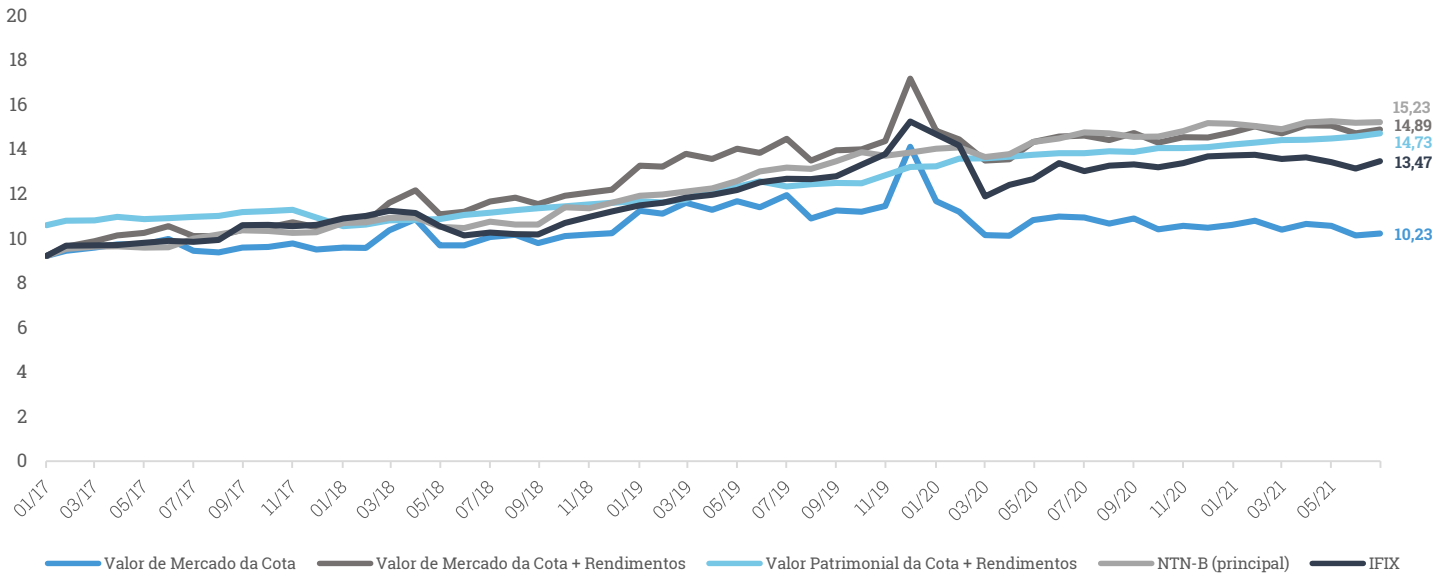
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o *Benchmark* do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma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

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

Maxi Renda FII	ago/21 ⁴	2021 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	2.255.875.837	2.189.495.263	2.099.591.864
Valor Patrimonial da Cota	9,98	10,04	10,06
Valor Mercado da Cota	9,98	10,36	10,42
Ganho de capital bruto	-2,44%	-4,86%	-6,47%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	-0,89%	0,10%	0,13%
Retorno Total Bruto	-1,76%	0,86%	1,59%
NTN-B (principal) ⁸	-0,36%	-0,10%	4,16%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,61%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-1,40%	0,96%	-2,57%
Diferença vs IFIX	0,87%	5,05%	3,20%

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 "ago/21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)*, 30 de dezembro de 2020 e 31 de agosto de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de agosto de 2021. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

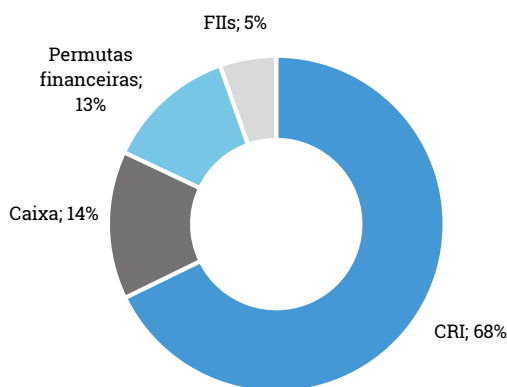
Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset Management



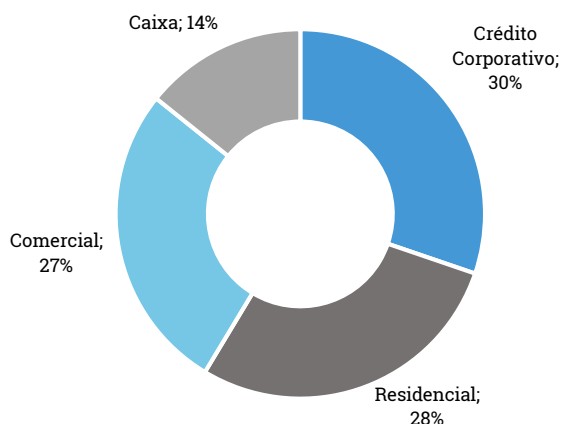
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

Portfólio

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

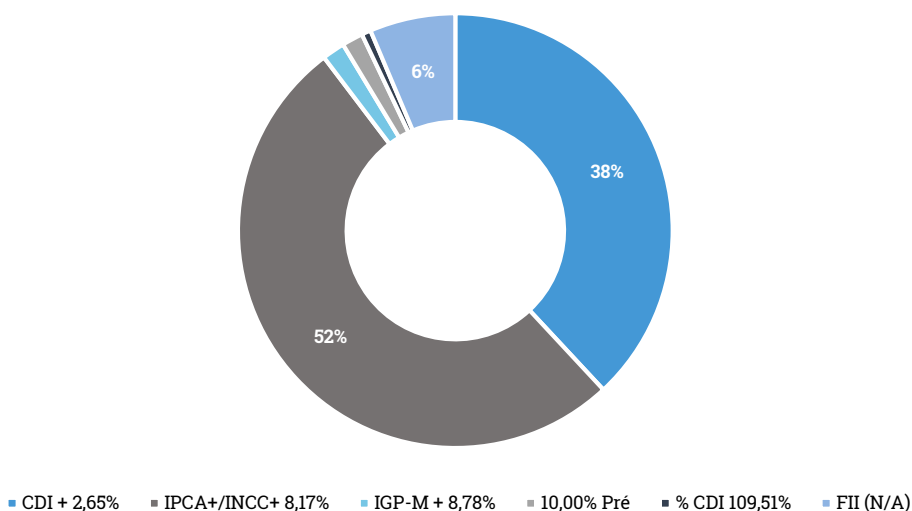


Taxa Média por indexador e Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI+	2,65%	41%
IPCA+ / INCC +	8,17%	55%
IGP-M+	8,78%	2%
Pré	10,00%	2%
% CDI	109,51%	1%
Total		100%

Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)	340 bps
--	----------------

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



■ CDI + 2,65% ■ IPCA+/INCC+ 8,17% ■ IGP-M + 8,78% ■ 10,00% Pré ■ % CDI 109,51% ■ FII (N/A)

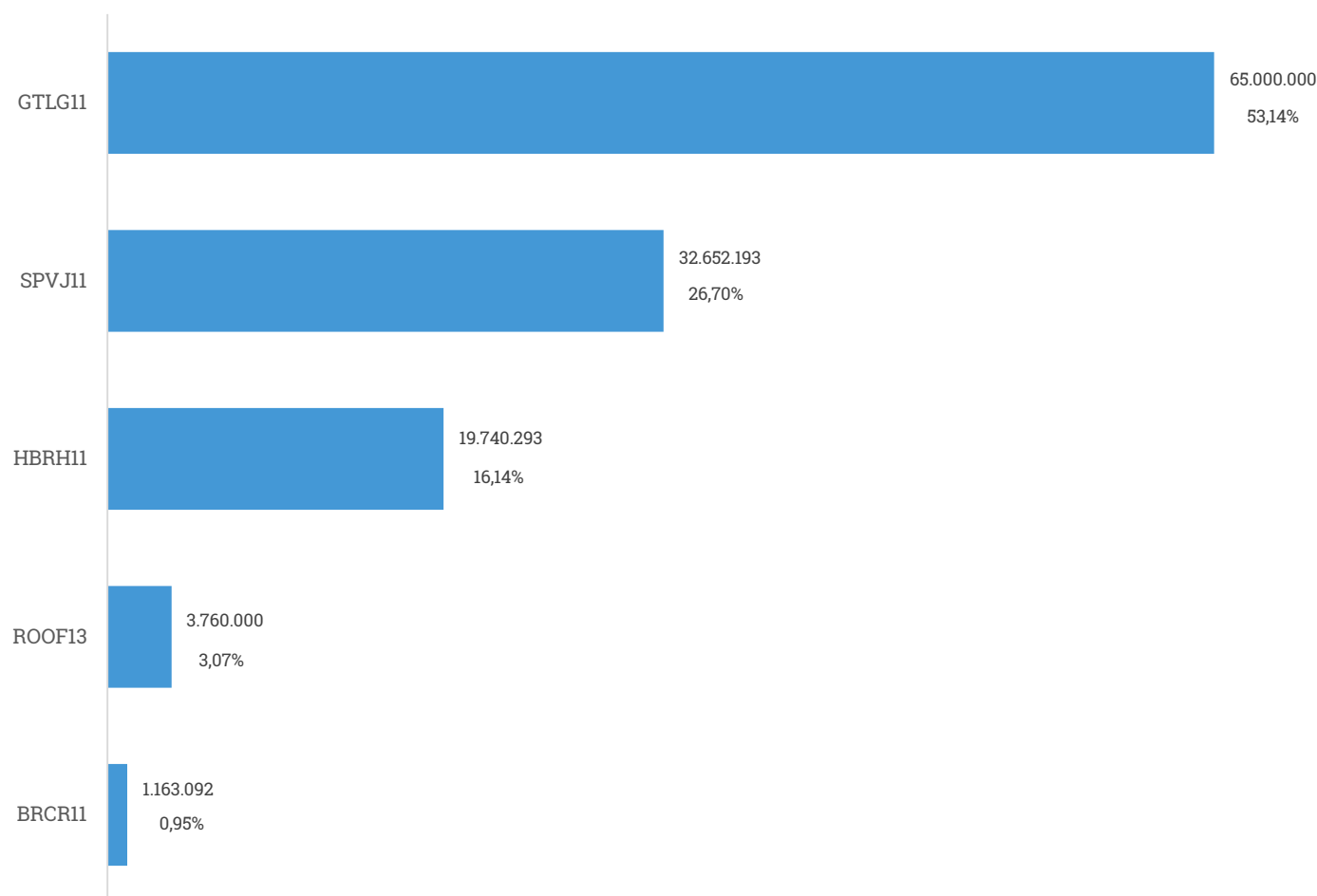
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Conforme citado no início do relatório, o time de gestão segue com uma postura mais seletiva no que tange a novos investimentos em FIIs. Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática. Durante o mês o Fundo realizou novo investimento no FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11) no valor de R\$ 65,00 milhões. Como fato subsequente, o Fundo integralizou novas chamadas de capital no FII Succespar Varejo (SPVJ11), de R\$ 3,14 milhões, e no FII Rooftop (ROOF11), de R\$ 940,00 mil. Adicionalmente, no início de setembro foi realizado investimento de R\$ 27,53 milhões no FII Lago da Pedra, fundo semelhante ao FII DMAC11 que o Fundo já investiu, possuindo retorno preferencial de CDI + 5,00% a.a., se assemelhando muito a uma estrutura de CRI. Mais detalhes acerca dos novos investimentos serão informados no próximo relatório gerencial.

No mês de agosto o IFIX devolveu toda a alta apresentada em julho e fechou o mês em queda de 2,63%. O XPFP (Índice XP de Fundos Imobiliários de Papel) teve queda de 1,49% no mês. Dados recentes do CAGED, divulgados pelo Ministério da Economia, mostram criação líquida de mais de 316 mil vagas de emprego formais em julho (último dado disponível). O resultado foi superior ao projetado pelo mercado (300 mil vagas). Durante o mês o IPCA e o IGP-M apresentaram alta de 0,87% e 0,66%, respectivamente. No lado sanitário o mês encerrou com quase 60 milhões brasileiros já com todo cronograma de vacinação contra a COVID-19 concluído, totalizando mais de 27% da população vacinada com as duas doses. Por outro lado, a alta observada de casos da variante Delta nos países da Ásia e da Europa seguem trazendo preocupação aos mercados e tende a reduzir o ritmo de retomada econômica das principais economias. Na china, por exemplo, houve introdução de novas restrições de mobilidade, com destaque para o fechamento do porto Ningbo-Zhoushan. O conturbado ambiente político, aliado a disparada das expectativas de inflação em 2021 levaram os principais índices de confiança da economia brasileira, principalmente nos índices de expectativas a caminhos distintos. Os Índices de Confiança do Consumidor (-0,4 ponto), da Indústria (-1,4 ponto) e do Comércio (-0,1 ponto), por exemplo, apresentaram retração durante o mês. Por outro lado, os Índices de Confiança da Construção (+0,6 ponto) e dos Serviços (+1,3 ponto) apresentaram altas durante o mês.

A carteira de FIIs encerrou o mês de agosto com saldo de **R\$ 122,32 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Resultado passados não são garantias de rentabilidades futuras

www.xpasset.com.br/maxirenda

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

Maxi Renda | Agosto 2021 | 6

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de agosto, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações em breve com relações risco-retorno interessantes, com destaques para as alienações dos CRIs Dasa (20L0653519), WAM São Pedro (19G0290890), Fibra Experts (20L0653261) e General Shopping FII (20G0800227), com valor total de R\$ 81,12 milhões. **Com as operações realizadas pelo time da gestão durante o mês o Fundo encerrou o mês com ganho de capital de aproximadamente R\$ 4,95 milhões.** Houve ainda os resgates antecipados facultativos dos CRIs WAM Praias (19L0000001 e 19L0000002) e HM Engenharia (19E0350573). Durante o mês o Fundo investiu, entre operações nos mercados primário e secundário, R\$ 75 milhões nos CRIs RCP (21H0697914), Unitah (21D0429192) e HBR – Multiativos (19G0228153). Maiores detalhes acerca das novas alocações estão descritos abaixo. Como fato subsequente, no início de setembro o Fundo investiu R\$ 56,00 milhões no CRI FEMSA (21H0975635).

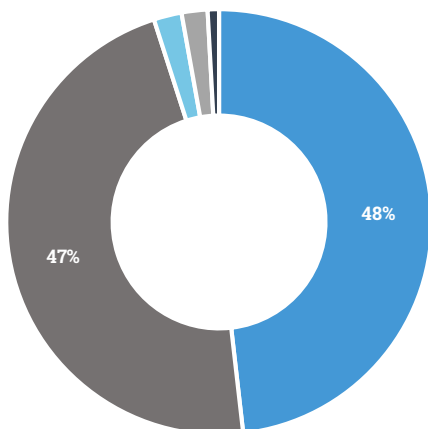
Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos dessa crise em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estarem preparados para agirem antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 11 e 16 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de agosto.

- (a) **CRI RCP (21H0697914) R\$ 42,00 milhões (IPCA + 6,80% a.a.):** o Fundo investiu R\$ 42,00 milhões no CRI RCP. O ativo é resultado da securitização de contratos de locação em um empreendimento logístico localizado em Rio Claro com empresas de excelente risco de crédito, como Whirlpool e Nestlé. Os recursos captados com a emissão serão utilizados para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários detidos pela RCP. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,80% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de direitos creditórios com razão mínima de fluxo de 150% da PMT do CRI e (iii) aval dos sócios da RCP;
- (b) **CRI Unitah (21D0429192) R\$ 15,38 milhões (IPCA + 7,50% a.a.):** conforme mencionado acima, o Fundo investiu R\$ 15,38 milhões a uma taxa de IPCA + 7,50% a.a. no CRI, sendo a segunda de duas tranches. A operação é lastreada em contratos de exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, contando com acionistas muito capitalizados. A operação contempla alto índice de ICSD e robusta estrutura de garantias, a saber: (i) Cessão Fiduciária dos recebíveis com cobertura de 250% da PMT mensal; (ii) aval dos sócios e (iii) fundo de reserva;
- (c) **CRI FEMSA (21H0975635) R\$ 56,00 milhões (IPCA + 5,50% a.a.):** como fato subsequente, o Fundo investiu R\$ 56,00 milhões no CRI FEMSA. Ativo é resultado da securitização de um contrato de locação atípico firmado com a Coca-Cola FEMSA de um empreendimento logístico na modalidade *built-to-suit* (BTS) localizado em Santo André, no ABC Paulista. O CRI possui remuneração de IPCA+ 5,50% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel; (ii) Fundo de reserva de 2 PMTs; e (iii) Seguro patrimonial endossado para o CRI.
- (d) **De forma a dar maior previsibilidade e transparência aos investidores, como fato subsequente, são esperadas para as próximas semanas as seguintes liquidações:**
 - i. R\$ 60 milhões de um CRI para financiamento do desenvolvimento de um ativo logístico diferenciado, que visa exploração da tese de *Last Mile*, o qual também é localizado na região do Grande ABC - SP, com remuneração de IPCA+ 6,50% a.a.;
 - ii. R\$ 113 milhões de um BTS com uma empresa do setor automotivo, localizado na região de Campinas - SP, excelente perfil de crédito e taxa de IPCA + 6,00% a.a.

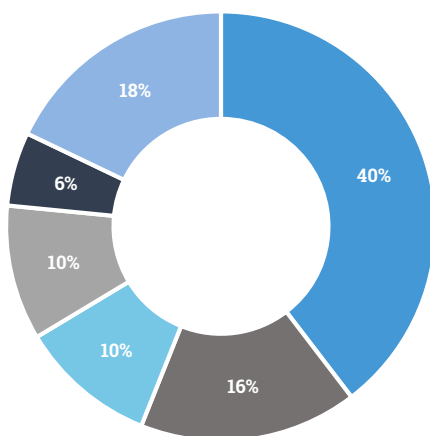
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Indexadores dos CRIs



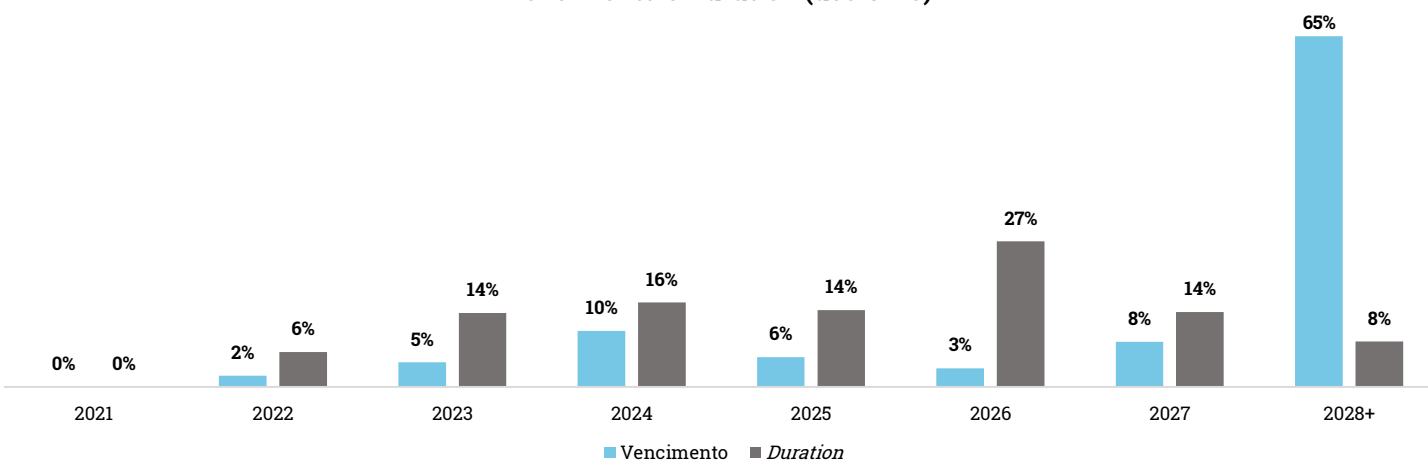
■ CDI+ ■ IPCA+ ■ IGP-M+ ■ Pré ■ % CDI

Setores da Economia



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

Vencimento e *Duration* (dos CRIs)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

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

- (a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. No mês, continuamos em tratativas comerciais para alugar parte substancial do prédio. Reiteramos que o objetivo principal dos investidores do CRI é vender o imóvel, no entanto, também estamos trabalhando com a possibilidade de locar as lajes do prédio para facilitar a venda. O percentual do edifício atualmente locado está atualmente em 15,5%.
- (b) CRI Esser (14K0234407): O time de gestão continua trabalhando firme na monetização dos ativos que compunham as garantias do CRI. Apenas para lembrar, a estrutura de garantia do CRI era composta pela alienação fiduciária (AF) de 5 (cinco) terrenos, que são eles: (i) Asdrubal, (ii) Cardeal, (iii) São Urbano, (iv) VIP Augusta e (v) Charme da Vila. Foi consolidada a propriedade somente dos 3 (três) primeiros terrenos citados acima após essas três garantias terem sido excutidas. Os 2 (dois) dois últimos imóveis citados acima, VIP Augusta e Charme da Vila, não foram excutidos, pois a incorporação já tinha sido iniciada, de forma indevida segundo as condições impostas a Esser na época e, com isso, diversas unidades já haviam sido comercializadas, dificultando, portanto, o processo de venda do terreno. Além disso, a gestão do Fundo não seguiu com a excussão dessas duas garantias, dado o elevado custo de ITBI, cartório, etc. A solução desenhada para monetizar esses dois terrenos, foi buscar um acordo diretamente com a associação de mutuários para vender os terrenos a eles em troca da liberação das AF's. Neste sentido, a venda foi realizada pelo valor total de R\$ 6 milhões e a Securitizadora por meio do patrimônio separado, já recebeu todos os recursos da venda. O último pagamento foi feito em maio/20. Conforme divulgado em relatórios anteriores, os imóveis Asdrubal e Cardeal foram vendidos por R\$ 19,45 milhões, sendo que houve sinal correspondente a 14,52% do valor total. O Fundo já recebeu a integralidade das parcelas dos imóveis Asdrubal e Cardeal. O outro imóvel executado, São Urbano, está à venda e não corre qualquer risco de ser envolvido ou relacionado na concorrência da recuperação judicial da Esser que foi deferida em 29/04. Em suma, na visão da gestão a recuperação judicial não traz ameaça ao Fundo no processo de monetização dos ativos. Por fim, reforçamos que os recursos oriundos das vendas dos 5 (cinco) imóveis não vão compor a base de distribuição do Fundo.
- (c) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): Em abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de outubro, a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda. Por fim, existem conversas avançadas para o Maxi Renda vender o crédito e sair do risco.
- (d) CRI Nex Group (15H0698161): Em benefício e defesa dos cotistas, a gestora e demais credores resolveram avançar na execução das garantias do papel, dada a morosidade da empresa nas formalizações e reenquadramentos pedidos, além de terem feito novas operações com outros credores e sendo honradas. Notificamos o Grupo NEX sobre o processo. A saber, as garantias são os avais dos sócios na pessoa física e subsidiárias, alienação fiduciária das ações da SPE Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II (relativa a duas fases do projeto Life Park em Canoas-RS), além da alienação fiduciária de um terreno em Gravataí-RS, avaliado em aproximadamente R\$ 17 milhões pela Colliers International. Vale ressaltar que isso não representará nenhum impacto nos rendimentos do Fundo, dado que a empresa se encontra inadimplente há mais de 2 anos, ao contrário, esperamos obter os recursos novamente para os cotistas.

Maxi Renda FII

Agosto 2021



asset
management

MXRF11

Composição da Carteira¹²

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão /Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
21B0137349	Gaia Sec.	Clariant BRF Atento Aptiv	4/174	85.000	89,30	4,6	3,96%	fev/21	15/08/2029	IPCA +	5,5000%	Mensal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	79.500	80,81	4,5	3,58%	jun/21	22/09/2031	IPCA +	7,0000%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	73.729	78,57	6,2	3,48%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	60.468.906	60,63	2,7	2,69%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	60,33	4,6	2,67%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.894	59,96	6,4	2,66%	jun/21	21/06/2036	IPCA +	6,0000%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	47,16	3,6	2,09%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	43,61	4,2	1,93%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
21H0697914	Virgo	RCP	4/323	42.000	42,27	6,9	1,87%	ago/21	26/08/2036	IPCA +	6,8000%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	42,18	5,1	1,87%	jul/21	18/06/2036	IPCA +	9,0000%	Mensal
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	45.471	41,08	4,9	1,82%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	40,67	5,1	1,80%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	39,95	3,7	1,77%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/680	41.445	39,37	1,9	1,75%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	39,26	3,7	1,74%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping	1/236	36.811.957	39,00	6,1	1,73%	jul/21	19/07/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	36,39	1,9	1,61%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	35.000	36,12	2,9	1,60%	abr/21	15/04/2027	IPCA +	7,5000%	Mensal
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1/305	31.549	33,60	2,2	1,49%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,07	3,1	1,42%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
21F1036910	Habitasec Sec.	Econ	1/260	30.175	30,11	2,2	1,34%	jun/21	17/06/2024	CDI +	2,5000%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	30,02	1,3	1,33%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
21D0782031	Virgo	JCA - Sênior	4/208	30.697	29,75	4,0	1,32%	mai/21	12/05/2031	CDI +	2,5000%	Mensal
19I0744943	True Sec.	Vitacon	1/226	290	28,84	5,2	1,28%	jul/21	24/12/2031	IPCA +	6,5000%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	34.036	28,22	2,6	1,25%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	27,92	6,1	1,24%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	27,43	0,7	1,22%	nov/20	30/05/2022	CDI +	5,2000%	Mensal
20J0665817	Virgo	Direcional Engenharia	4/103	23.536	23,61	2,4	1,05%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	20.027	22,69	6,3	1,01%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	21.794	21,78	5,6	0,97%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
20K0571487	Virgo	Via Varejo	4/133	17.595	18,84	5,3	0,84%	jul/21	13/11/2030	IPCA +	5,3400%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	17,68	1,2	0,78%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,82	1,4	0,70%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20F0849801	Virgo	Helbor - Estoque IV	4/100	20.231	15,61	1,7	0,69%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20L0687133	True Sec.	GPA	1/346	13.974.001	15,41	6,4	0,68%	jul/21	26/12/2035	IPCA +	5,6000%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	14.195	14,08	2,3	0,62%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	12,99	2,7	0,58%	abr/21	18/10/2024	IPCA +	12,0000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1/193	13.306	12,84	2,3	0,57%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	15.850	11,93	3,1	0,53%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	2/72	13.702	11,00	6,2	0,49%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
19G0290906	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/244	9.356	10,96	2,4	0,49%	jan/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	10,83	0,6	0,48%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	12.694	10,69	2,5	0,47%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	6,6	0,45%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
21D0827257	Virgo	JCA - Subordinado	4/257	10.228	9,93	3,9	0,44%	mai/21	12/05/2031	CDI +	3,2000%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	10.224	9,66	5,7	0,43%	ago/21	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
13B0006454	Virgo	Conspar	2/1	110	8,87	0,7	0,39%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,39%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
20J0668136	Virgo	Assai M. Dias Branco Império	4/130	6.889	7,53	5,1	0,33%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	6,51	3,4	0,29%	ago/21	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	5,89	1,9	0,26%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,01	2,9	0,22%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,21%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	3,87	2,9	0,17%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	3,64	0,5	0,16%	mai/17	28/05/2022	IPCA +	12,0414%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	2.900	3,54	2,1	0,16%	ago/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,50	3,3	0,07%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,94	0,3	0,04%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,61	2,3	0,03%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,41	-	0,02%	-	-	CDI +	3,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	1,6	0,01%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	0,26	0,1	0,01%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,14	0,3	0,01%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	116	0,13	6,4	0,01%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,10	0,2	0,00%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,08	0,2	0,00%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,08	0,2	0,00%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,08	0,3	0,00%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,02	0,1	0,00%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	2/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal

1.524,17

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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
21B0137349	Clariant BRF Atento Aptiv	89,30	Chemicals	- Alienação Fiduciária de Imóvel; - Seguros Patrimoniais; - Fianças Bancárias; - Cessão Fiduciária; - Fundo de Reserva.	Papel lastreado em 4 contratos atípicos de excelentes perfis de crédito (Clariant, Aptiv, Atento e BRF), alienação fiduciária de um imóvel na cidade de São Paulo de excelente localização, e remuneração de IPCA+ 5,50% a.a.
21F0568504	Pesa/AIZ	80,81	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,21 bilhão em 2020. O CRI conta ainda com aval dos acionista, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.
20B0817201	Prevent Senior	78,57	Healthcare	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ. - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil).	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente, a robusta estrutura da operação traz o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
20C0851514	AlphaGran	60,63	Residential Real Estate	- 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.	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
20D1006203	Oba Hortifruti	60,33	Food Retail	- Alienação Fiduciária das lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda.; - Aval solidário dos sócios na pessoa física.	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores: (i) margem bruta acima de 40% e (ii) Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
21F0211653	Rio Ave	59,96	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	O Grupo Rio Ave atua no nordeste do Brasil em quatro áreas de negócio: (i) Construção Civil, (ii) Locação de imóveis e desenvolvimento de BTS, (iii) Hotelaria e (iv) soluções ambientais. O Grupo teve em 2020 faturamento líquido de mais de R\$ 150 milhões e margem EBITDA acima de 40%. O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	47,16	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	43,61	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 uma boa estrutura financeira da Siqueira Castro Advogados, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação.
21H0697914	RCP	42,27	Properties	- Cessão Fiduciária de recebíveis; - Alienação Fiduciária do imóvel; - Aval dos sócios da RCP na PF.	O CRI é lastreado em contratos de locação pulverizados de um galpão localizado em Rio Claro, no interior de São Paulo. A estrutura do ativo contempla alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios da RCP na pessoa física. Adicionalmente, há um covenant de ICSD de 150%, ou seja, o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação devem ser 150x maiores do que o valor da PMT do CRI (juros + amortização).
21G0154352	Cemara	42,18	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.
19L0838765	GPA	41,08	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	40,67	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Div Líq/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos. É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	39,95	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.	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. 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.
19L0906443	Embraed	39,37	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.	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 'bAA(sf)' atribuído pela S&P.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	39,26	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.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
20G0800227	General Shopping	39,00	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação; - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	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.
19L0906036	Helbor – Estoque III	36,39	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.	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). A companhia teve em 2019 seu melhor ano em termos de lançamentos, vendas e receita líquida. Dados de 2020 da companhia mostram resiliência da Fibra Experts quanto aos resultados alcançados mesmo no cenário de crise atual.
21D0429192	Unitah	36,12	Consumer	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva.	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.
20L0653261	Fibra Experts	33,60	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).	
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,07	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	
21F1036910	Econ	30,11	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	
20L0632150	Direcional Engenharia	30,02	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R\$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R\$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21D0782031	JCA - Sênior	29,75	Transportation	- Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação.	O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R\$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%.
19I0744943	Vitacon	28,84	Residential Real Estate	- AF de cotas; - Promessa de CF de recebíveis; - AF do imóvel; - Fiança dos sócios da Vitacon na PF.	O ativo é resultado de uma securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A. Os recursos captados serão utilizados para aquisição e investimentos em um empreendimento localizado na região sul de São Paulo. O papel possui uma robusta estrutura de garantias que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
20I0718026	Vitacon - Sênior	28,22	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
20I0777292	Helbor – Multirenda II	27,92	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.
20E1051047	Vila Leopoldina	27,43	Residential Real Estate	- AF do imóvel; - Aval dos sócios.	CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão.
20J0665817	Direcional Engenharia	23,61	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R\$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R\$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
20F0689770	GPA	22,69	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	21,78	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.	Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de crediticia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
20K0571487	Via Varejo	18,84	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Div Lq/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.
19J0714175	HM Engenharia	17,68	Residential Real Estate	- Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	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.
					Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20H0747466	Tecnisa	15,82	Residential Real Estate	- Rating brAA- pela Fitch Ratings; - Covenants financeiros: - I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento a Produção) Patrimônio Líquido <= 1,00; - II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar Soma da Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento à Produção), Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R\$ 1,5 bilhão de VGV total. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	15,61	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R\$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A.; - Aval dos sócios da Helbor.	Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
20L0687133	GPA	15,41	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Fiança.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
20F0870073	Embraed II	14,08	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.
20J0667658	HF Engenharia	12,99	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. Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R\$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R\$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
19G0269138	Direcional Engenharia	12,84	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 190 milhões no 9M20 (+245% YoY) e teve um aumento de 217% nos lançamentos, para mais de R\$ 225 milhões no 9M20, com uma margem bruta ajustada de 40% no 3T20 (+15% YoY).
19B0177968	RNI	11,93	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	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.
20J0837207	Creditas – Mezanino II	11,00	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.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção.
19G0290906	WAM São Pedro	10,96	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19F0260959	Helbor	10,83	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. - 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.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
20I0718383	Vitacon - Mezanino	10,69	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.
19F0923004	São Carlos	10,05	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo.	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21D0827257	JCA – Subordinado	9,93	Transportation	- Fiança; - Coobrigação; - Alienação Fiduciária de Imóveis; - Fundos de reserva e de despesas; - Subordinação.	O Grupo JCA é uma holding brasileira de atuação em transportes rodoviários de passageiros, cargas e turismo, sendo responsável pelo deslocamento de mais de 70 milhões de pessoas por ano. Com foco de atuação nas regiões sul e sudeste do país, o Grupo JCA possui faturamento médio nos últimos quatro anos de mais de R\$ 1,3 bilhão/ano e margem EBITDA acima de 10%.
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	9,66	Properties	- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
13B0006454	Conspar	8,87	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física.	Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.
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.
20J0668136	Assai M. Dias Branco Império	7,53	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.	Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assai (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os aluguéis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os aluguéis de Assai e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.
13L0034539	Cogna Educação	6,51	Education	- AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cognia; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.	Grupo possui rating corporativo de 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. A Cognia é uma das maiores empresas de educação privada do Brasil. Além da boa qualidade creditícia, o CRI conta com uma robusta estrutura de garantias (reais e fidejussórias), o que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
19J0713628	Even	5,89	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Mesmos covenants que a empresa tiver em outras operações de dívidas.	Conforme já explicado na seção especial, analisamos a precificação e a velocidade esperada de vendas e acreditamos que rapidamente o CRI será amortizado com as vendas de estoque dada a liquidez esperada dos mesmos. De toda forma, a Even se encontra em confortável posição de caixa, fechando o 3T20 como aplicadora líquida (Divida Líquida/EBITDA negativa), já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.
18L1179520	LOG	5,01	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2020 possuía posição de caixa no valor de R\$ 744,6 milhões e R\$ 202,2 milhões de dívidas vencendo em 2021.
15H0698161	NEX	4,82	Residential Real Estate	- AF cotas de dois empreendimentos; - AF de terreno em Porto Alegre - RS; - Fundo de Reserva; - Aval dos sócios na pessoa física	Papel em processo de reperfilamento e reforço de garantias
18D069877	RNI	3,87	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 190 milhões no 9M20 (+245% YoY) e teve um aumento de 217% nos lançamentos, para mais de R\$ 225 milhões no 9M20, com uma margem bruta ajustada de 40% no 3T20 (+15% YoY).
12E0031990	Aloes	3,64	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.
19G0290738	WAM São Pedro	3,54	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19A0698738	Cogna Educação	1,50	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	Grupo possui rating corporativo de AA+ br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R\$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R\$3,6 bilhões de caixa para R\$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
11F0042226	Pulverizado	0,94	Residential Real Estate	- Aval Corporativo Tegra; - Cessão Recebíveis.	Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.
14C0067901	brMalls	0,61	Malls	- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamentos; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possuía ao final do 3T20 R\$ 930,2 milhões para compromissos de dívidas de R\$ 33,4 milhões ao final de 2020 e R\$ 265,5 milhões em 2021.
14K0234407	Esser	0,41	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

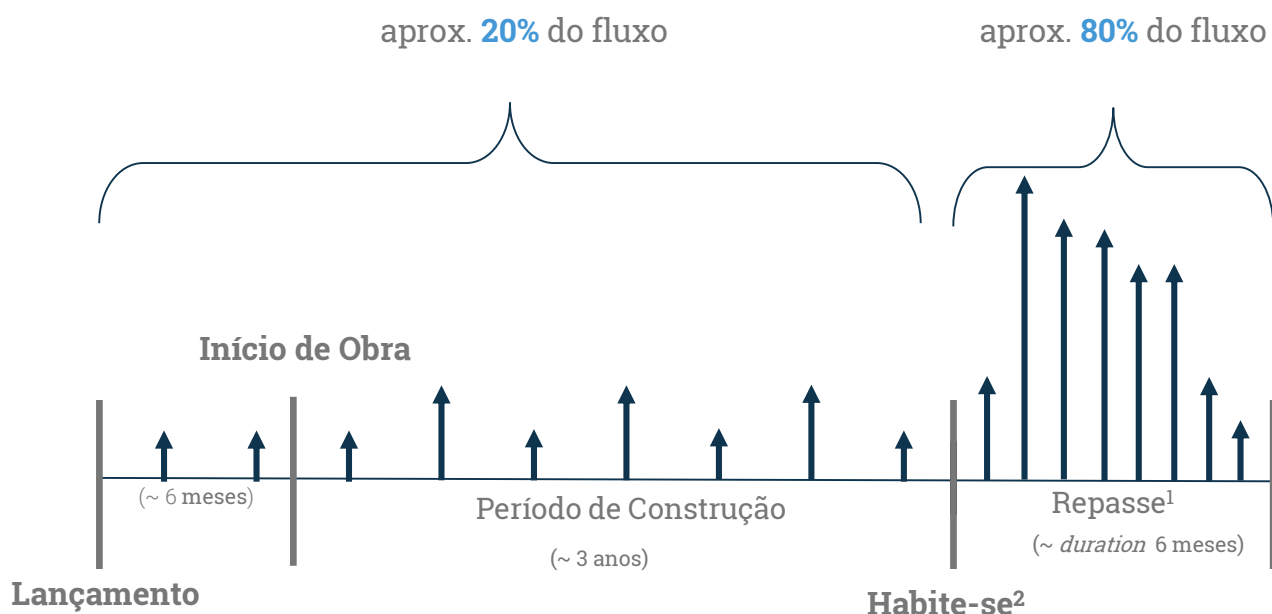
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
11F0013690	Cyrela	0,30	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Coobrigação Cyrela.	Uma das maiores incorporadoras do país, divulgou recentemente sua prévia operacional do 4T20 com quase R\$ 5 bilhões de VGV lançado ex-permuta (+33% YoY) e R\$ 5 bilhões de vendas contratadas (+7% YoY), além de um VSO no último trimestre do ano de 48,4%.
12E0035783	GSP	0,26	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035151	GSP	0,14	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
20H0695880	GPA	0,13	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
12B0035289	GSP	0,10	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035531	GSP	0,08	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035480	GSP	0,08	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035534	GSP	0,08	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035313	GSP	0,02	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

Permutas Financeiras

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

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



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

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

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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)
INCC+/IPCA+	12,61%	R\$ 283,07MM
Total		R\$ 283,07MM

Permutas Financeiras

No mês de agosto, o Fundo realizou novos aportes nos projetos Imirim 1, Pinheiros 1, Vila Olímpia 2, Vila Nova Conceição 1 e Morumbi 1, no valor total de R\$ 880,00 mil. Como fato subsequente, o Fundo investiu R\$ 7,74 milhões em novo projeto de permuta financeira localizada no bairro do Brooklin, zona sul de São Paulo, e realizou novos aportes nos projetos Augusta 1 e Imirim 1, no valor total de R\$ 8,50 milhões. Mais detalhes acerca das novas alocações serão disponibilizados no próximo relatório gerencial. Para os próximos meses estão previstos novos investimentos neste "asset class". Em agosto o Fundo realizou a última redução de capital no projeto Vila Prudente 1, no valor de R\$ 500,00 mil. As distribuições serão detalhadas mais adiante. A gestão ressalta que possui um robusto *pipeline* de novas operações.

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

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

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

A carteira de Permutas encerrou o mês de agosto com saldo de **R\$ 283,07 milhões**.

Neste mês os projetos Vila Prudente 1 e Perdizes distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 1,51 milhão e R\$ 780,00 mil, respectivamente. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota.

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

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota	# cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	75.381.215
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07	182.487.980
jan/21	(3.358,65)	1.800,00	-	25.151,34	1.800,00	0,01	182.487.980
fev/21	(20.719,92)	3.000,00	-	25.151,34	3.000,00	0,02	182.487.980
mar/21	(3.288,87)	1.500,00	8.038,42	33.189,76	9.538,42	0,01	200.271.405
abr/21	(18.386,74)	1.500,00	1.767,92	34.957,68	3.267,92	0,01	226.734.642
mai/21	(1.488,39)	538,30	5.869,96	40.827,64	6.408,26	0,00	226.039.663
jun/21	(30.208,70)	1.430,00	-	40.827,64	1.430,00	0,01	226.039.663
jul/21	(12.895,35)	2.120,00	2.758,62	43.586,26	4.878,62	0,01	226.039.663
ago/21	(880,00)	2.286,77	500,00	44.086,26	2.786,77	0,01	226.039.663
Fluxo Projetado	(9.060,52)	246.212,18	292.126,53	336.212,80	538.338,71	1,09	226.039.663

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Fluxo Realizado	(327.152,28)	41.437,27	44.086,26	85.523,53	0,59
Fluxo Projetado	(9.060,52)	246.212,18	292.126,53	538.338,71	1,09
Fluxo Total	(336.212,80)	287.649,45	336.212,80	623.862,24	1,68

Inflação projetada para o período remanescente

6,79% a.a. Fonte Focus 30-jul-21

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

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

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

São Paulo, SP / Vila Olímpia 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
37.183.788
Status
Concluída
Data de lançamento
Jun/17
Data Início da Obra
Ago/17
Data de entrega
Nov/19
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
97,2%
Participação no FII (% PL)
0,00%
Participação no Projeto
50% do VGV
Capital Comprometido
4.999.680
Capital Investido
4.999.680
Redução de Capital
4.999.680
Dividendos Distribuídos
3.684.809

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁴
Valor Geral de Venda
81.290.275
Status
Concluída
Data de lançamento
Set/17
Data Início da Obra
Set/18
Data de entrega
Ago/20
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
100,0%
Participação no FII (% PL)
0,00%
Participação no Projeto
21% do VGV
Capital Comprometido
10.000.000
Capital Investido
10.000.000
Redução de Capital
10.000.000
Dividendos Distribuídos
6.357.410

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Vila Mariana 1

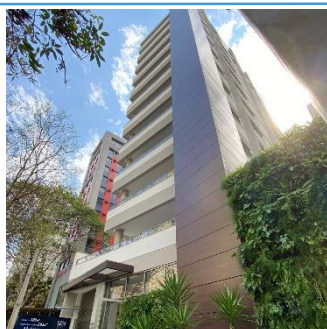


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
82.070.501
Status
Concluída
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Dez/18
Data de entrega
Fev/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
99,3%
Participação no FII (% PL)
0,07%
Participação no Projeto
26% do VGV
Capital Comprometido
9.472.900
Capital Investido
9.472.900
Redução de Capital
7.901.581
Dividendos Distribuídos
2.325.575

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
50.191.525
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Jan/19
Data de entrega
Ago/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
45,5%
Participação no FII (% PL)
0,20%
Participação no Projeto
50% do VGV
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Investido
5.250.000
Redução de Capital
700.000
Dividendos Distribuídos
374.479

(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: jul/2021

Campinas, SP / Cambuí 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
32.717.057
Status
Em construção
Data de lançamento
Out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Set/21
Obras (%)
97,4%

Vendas (%)
50,0%
Participação no FII (% PL)
0,08%
Participação no Projeto
39% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Investido
1.750.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
915.671

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
66.074.978
Status
Concluído
Data de lançamento
Dez/17
Data Início da Obra
Jul/18
Data de entrega
Jan/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
90,7%
Participação no FII (% PL)
0,18%
Participação no Projeto
38% do VGV
Capital Comprometido
6.750.000
Capital Investido
6.750.000
Redução de Capital
2.680.000
Dividendos Distribuídos*
3.366.159

(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: jul/2021

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
622.161.955
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Jan/27
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
5,0%
Participação no FII (% PL)
0,23%
Participação no Projeto
10% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Investido
5.140.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda
170.362.498
Status
Em construção
Data de lançamento
Ago/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Jun/23
Obras (%)
9,4%

Vendas (%)
74,7%
Participação no FII (% PL)
0,55%
Participação no Projeto
25% do VGV
Capital Comprometido
13.055.000
Capital Investido
13.055.000
Redução de Capital
550.000
Dividendos Distribuídos
3.240.000

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Moema 1



Residencial
Permuta Imobiliária²¹
Valor Geral de Venda
154.722.374
Status
Em construção
Data de lançamento
Jul/20
Data Início da Obra
Fev/21
Data de entrega
Fev/23
Obras (%)
10,7%

Vendas (%)
66,8%
Participação no FII (% PL)
0,65%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
15.000.000
Capital Investido
15.000.000
Redução de Capital
240.000
Dividendos Distribuídos
2.810.000

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Perdizes 2

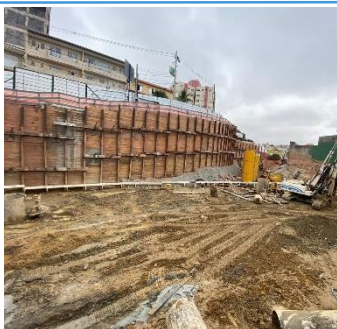


Residencial
Permuta Imobiliária²²
Valor Geral de Venda
142.779.337
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Abr/21
Data de entrega
Abr/23
Obras (%)
3,3%

Vendas (%)
67,8%
Participação no FII (% PL)
0,48%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
11.145.000
Capital Investido
11.145.000
Redução de Capital
415.000
Dividendos Distribuídos
1.535.000

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1



Residencial
Permuta Imobiliária²³
Valor Geral de Venda
122.174.772
Status
Em construção
Data de lançamento
Jul/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Set/23
Obras (%)
7,5%

Vendas (%)
68,0%
Participação no FII (% PL)
0,31%
Participação no Projeto
11% do VGV
Capital Comprometido
7.095.650
Capital Investido
7.095.650
Redução de Capital
100.000
Dividendos Distribuídos
890.000

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁴
Valor Geral de Venda
101.182.045
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Fev/23
Obras (%)
7,2%

Vendas (%)
44,7%
Participação no FII (% PL)
0,81%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
18.300.000
Capital Investido
18.300.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
1.250.000

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Perdizes 3



Residencial
Permuta Imobiliária²⁵
Valor Geral de Venda
201.782.679
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/19
Data Início da Obra
Mar/20
Data de entrega
Abr/22
Obras (%)
51,8%

Vendas (%)
64,1%
Participação no FII (% PL)
1,38%
Participação no Projeto
26% do VGV
Capital Comprometido
32.949.883
Capital Investido
32.949.883
Redução de Capital
1.800.000
Dividendos Distribuídos
4.895.000

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Jardins 2



Residencial
Permuta Imobiliária²⁶
Valor Geral de Venda
70.478.904
Status
Em construção
Data de lançamento
Mai/19
Data Início da Obra
Nov/19
Data de entrega
Ago/21
Obras (%)
99,6%

Vendas (%)
81,8%
Participação no FII (% PL)
0,24%
Participação no Projeto
24% do VGV
Capital Comprometido
10.261.582
Capital Investido
10.261.582
Redução de Capital
4.800.000
Dividendos Distribuídos
1.300.000

(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: jul/2021

São Paulo, SP / Augusta 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁷
Valor Geral de Venda
177.989.910
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Set/22
Data de entrega
Set/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
1,37%
Participação no Projeto
30% do VGV
Capital Comprometido
38.870.000
Capital Investido
30.870.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Ipiranga 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁸
Valor Geral de Venda
173.446.216
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Mai/21
Data de entrega
Out/23
Obras (%)
3,4%

Vendas (%)
89,1%
Participação no FII (% PL)
0,90%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
22.132.894
Capital Investido
22.132.894
Redução de Capital
1.900.000
Dividendos Distribuídos
4.080.000

(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: jul/2021

Maxi Renda FII

Agosto 2021



asset
management

MXRF11

São Paulo, SP / Campo Belo 1*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁹
Valor Geral de Venda
49.483.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Out/21
Data Início da Obra
Abr/22
Data de entrega
Jan/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,46%
Participação no Projeto
29% do VGV
Capital Comprometido
10.275.950
Capital Investido
10.275.950
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Campo Belo 2*



Residencial
Permuta Imobiliária³⁰
Valor Geral de Venda
70.945.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Out/21
Data Início da Obra
Abr/22
Data de entrega
Fev/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,69%
Participação no Projeto
31% do VGV
Capital Comprometido
15.547.621
Capital Investido
15.547.621
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo / Imirim 1*

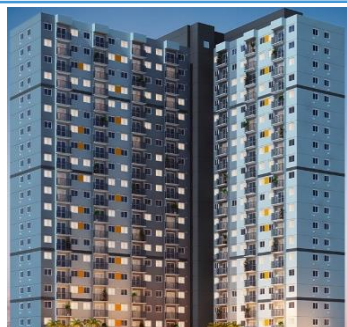


Residencial
Permuta Imobiliária³¹
Valor Geral de Venda
55.536.038
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jan/22
Data Início da Obra
Abr/22
Data de entrega
Jan/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,32%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
7.799.910
Capital Investido
7.299.910
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Pinheiros 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³²
Valor Geral de Venda
49.751.789
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Nov/21
Data Início da Obra
Mai/22
Data de entrega
Fev/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,40%
Participação no Projeto
27% do VGV
Capital Comprometido
9.528.219
Capital Investido
9.037.699
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³³
Valor Geral de Venda
38.315.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jul/21
Data Início da Obra
Set/21
Data de entrega
Mai/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,55%
Participação no Projeto
35% do VGV
Capital Comprometido
12.418.822
Capital Investido
12.418.822
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Vila Olímpia 2*



Residencial
Permuta Imobiliária³³
Valor Geral de Venda
79.852.854
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Ago/22
Data de entrega
Abr/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,82%
Participação no Projeto
33% do VGV
Capital Comprometido
18.390.533
Capital Investido
18.390.533
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Alto da Boa Vista 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³⁵
Valor Geral de Venda
112.677.959
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Fev/22
Data Início da Obra
Dez/22
Data de entrega
Jan/25
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,44%
Participação no Projeto
28% do VGV
Capital Comprometido
10.035.000
Capital Investido
10.035.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Morumbi 1*



Residencial
Permuta Imobiliária³⁶
Valor Geral de Venda
73.515.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Set/21
Data Início da Obra
Jan/22
Data de entrega
Jan/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,87%
Participação no Projeto
38% do VGV
Capital Comprometido
19.640.000
Capital Investido
19.640.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 2*



Residencial
Permuta Imobiliária³⁷
Valor Geral de Venda
38.000.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Set/21
Data Início da Obra
Jan/22
Data de entrega
Set/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,54%
Participação no Projeto
38% do VGV
Capital Comprometido
12.264.152
Capital Investido
12.264.152
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

(37) 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: jul/2021

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity³⁸
Valor Geral de Venda³⁹
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 Comprometido⁴⁰
18.029.508
Capital Investido⁴¹
18.029.508
Redução de Capital
0

(38) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (39) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (40) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (41) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity⁴²
Valor Geral de Venda⁴³
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Início da Obra
nov/13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%

Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido⁴⁴
18.029.508
Capital Investido⁴⁵
18.029.508
Redução de Capital
0

(42) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (43) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (44) O valor consubstancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (45) Idem. Fonte: Incorporador

São Paulo, SP / Jardim Europa 1⁴⁶



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 5.810.000
Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / Vila Bastos 1⁴⁷



Comercial

Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil

R\$ 1.240.000

Status

Disponível para venda

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

Santos, SP / Oceanic⁴⁸



Edifício Corporativo

Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil

8.833.028

Status

Disponível para venda

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

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

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

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

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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos