

Maxi Renda FII

Janeiro 2023



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\$ 2.286.074.354

Quantidade de Cotas:

226.039.663

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,11

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:

777.034 cotistas

Tributação:

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

Comentário do Gestor

O IFIX começou o ano de 2023 em baixa, caindo 1,60% no mês de janeiro. No cenário nacional, como esperado, a taxa Selic manteve-se em 13,75% na última reunião do Copom, tornando a afirmação mais dura. Nele, o BC elevou sua projeção de inflação do cenário básico para 5,6% e 3,4% em 2023 e 2024, respectivamente. Além disso, enfatizou a incerteza fiscal e a deterioração das expectativas, especialmente para prazos mais longos como 2025 e 2026, de modo que o custo da desinflação seria maior do que a meta, provavelmente, refletida em taxas de juros mais altas por mais tempo. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, seguiu em alta, ainda que tenha apresentado desaceleração frente ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, encerrado em dezembro, o índice apresentou variação positiva de 15,06%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (5,79%), IGP-M (5,45%) e INCC-M (9,40%), mostrando a resiliência do mercado imobiliário no país.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, com quase de 780 mil cotistas (+5% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No *book* de CRIs o Fundo segue com a estratégia de reciclagem de portfólio, com destaque para aquisição de R\$ 7,1 milhões do CRI Arena MRV (21L0823062) a uma atrativa taxa de CDI+ 5,20% a.a. O *book* de FIIs e o *book* de Permutas Financeiras não tiveram movimentações significativas dentro do mês.

O Fundo visa a alocação de 80% do PL em CRIs com bons nomes de crédito, com carregos atraentes e alto potencial de ganho de capital recorrente com o giro no mercado secundário e, até 20% do PL em "Permutas Financeiras", que possuem boa rentabilidade, com retornos da ordem de INCC + 13% a.a. Mais uma vez a gestão reforça que é possível que a volta de caixa das permutas atuais sejam reinvestidas em novos CRIs, uma vez que tem sido visto viabilidades mais desafiadoras frente ao aumento de custos de insumos e terrenos, em conjunto com cenário macro mais desafiador, resultando em maior dificuldade de repasse de custos e, conseqüentemente, margens mais achatadas nos projetos analisados e permanecerá ainda mais rigorosa e seletiva na análise de novas oportunidades em permutas financeiras.

Com o nível atual de juros e inflação da economia brasileira, aliado aos cenários de maior volatilidade local e global, a gestão entende que portfólios de mais baixo risco estão melhor posicionados para atravessar o cenário atual e com retorno ao investidor ainda bastante interessante. Com os atuais níveis de Selic e inflação, balanços e estruturas mais alavancadas tendem a sofrer deterioração mais rápida, com empresas tendo maiores dificuldades de repasse de preços dado o macro desafiador, resultando em compressão de margens e aumento de despesas financeiras. Dessa forma, a gestão segue ainda mais focada em empresas de balanços sólidos ou estruturas de securitização com ampla sobrecolateralização e mecanismos de mitigação de riscos.

Os rendimentos auferidos **segundo o regime de caixa** foram de R\$ 0,111 por cota, totalizando R\$ 25,02 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 0,84 milhão de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 22,01 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 3,41 milhões. Maiores detalhes podem ser vistos nas respectivas seções de classes de ativos.

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

Por fim em virtude do regime de caixa seguido pelo Maxi Renda e dos meses de inflação alta o fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de R\$ 20,06 milhões (R\$ 0,089 por cota).

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,11 (onze centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de janeiro foi realizada em 14/02/2023 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/2023.

A distribuição no mês para os detentores de cotas representa considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,15) o resultado equivalente a 96,48% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 113,50% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 99,4% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

| Fluxo Financeiro (Caixa) | jan/23 | 1S/2023 | 2023 | 12 meses |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Receitas¹ | 26.798.685 | 26.798.685 | 26.798.685 | 300.175.582 |
| Receitas Permuta | 840.000 | 840.000 | 840.000 | 44.996.416 |
| Receitas FII | 3.408.204 | 3.408.204 | 3.408.204 | 31.567.839 |
| Receitas CRI | 22.007.858 | 22.007.858 | 22.007.858 | 217.820.081 |
| Receitas LCI e Renda Fixa | 542.623 | 542.623 | 542.623 | 5.791.246 |
| Despesas² | -1.782.451 | -1.782.451 | -1.782.451 | -22.056.561 |
| Despesas Operacionais | -1.782.451 | -1.782.451 | -1.782.451 | -22.351.134 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 0 | 294.574 |
| Resultado | 25.016.234 | 25.016.234 | 25.016.234 | 278.119.021 |
| Rendimento distribuído | 24.864.363 | 24.864.363 | 24.864.363 | 278.028.785 |
| Distribuição média por cota | 0,110 | 0,110 | 0,110 | 0,103 |

(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.

Maxi Renda FII

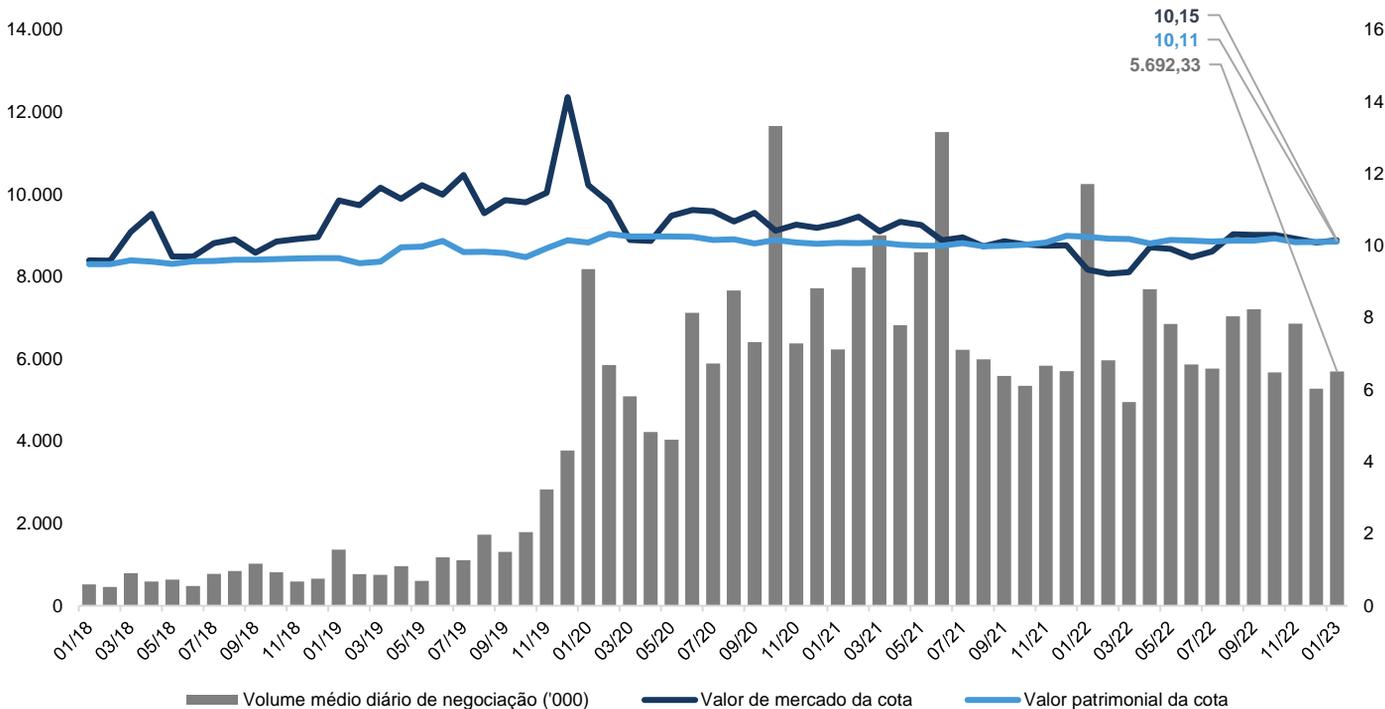
Janeiro 2023



MXRF11

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

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



Fonte: B3

Liquidez

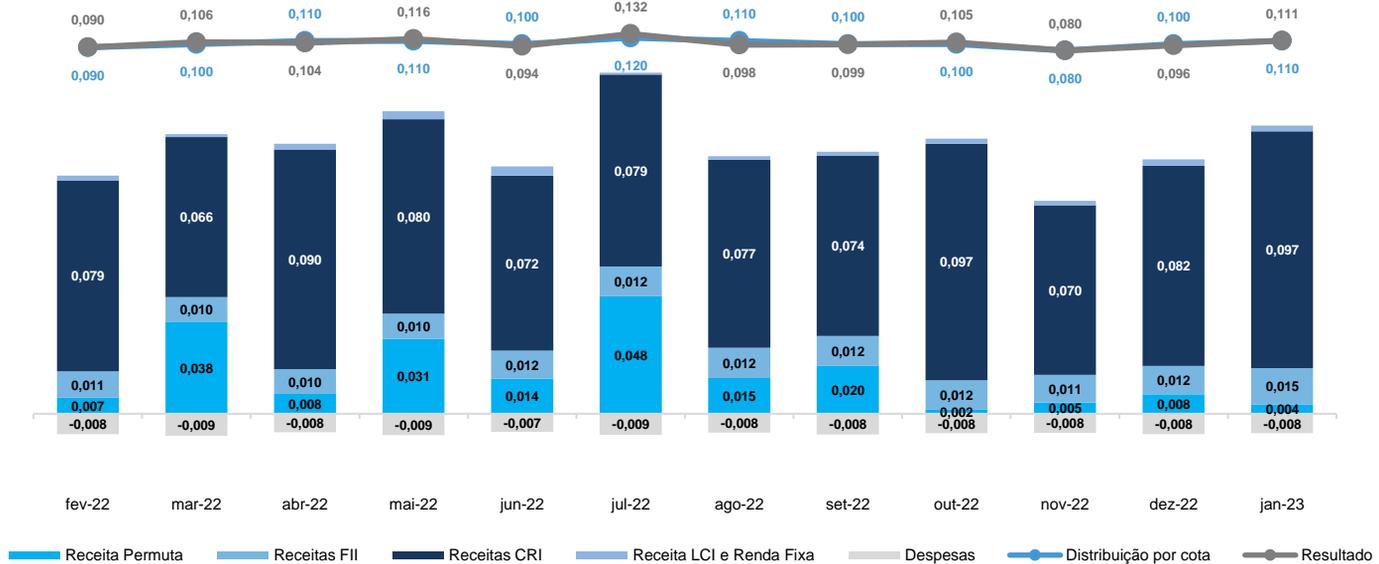
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 592.436 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 125,23 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,69 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,15 por cota.

| Maxi Renda FII | jan/23 | 1S/2023 | 2023 | 12 meses |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado | 125.231.247 | 125.231.247 | 125.231.247 | 1.564.377.869 |
| Número de Negócios | 592.436 | 592.436 | 592.436 | 6.592.847 |
| Giro (% do total de cotas) | 5,48% | 5,48% | 5,48% | 69,72% |
| Valor de Mercado | | | | 2.294.302.579 |
| Quantidade de cotas | | | | 226.039.663 |

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses³

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

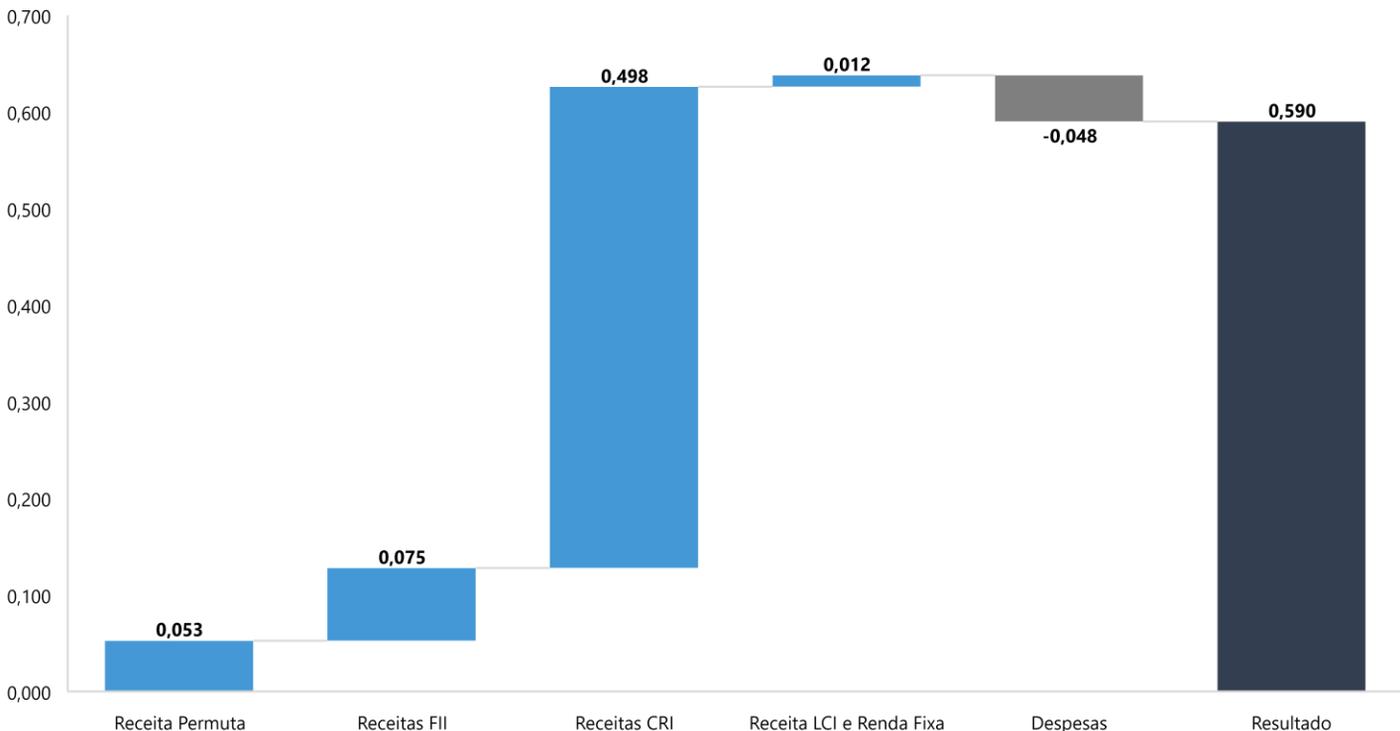


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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



Maxi Renda FII

Janeiro 2023



MXRF11

Rentabilidade

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

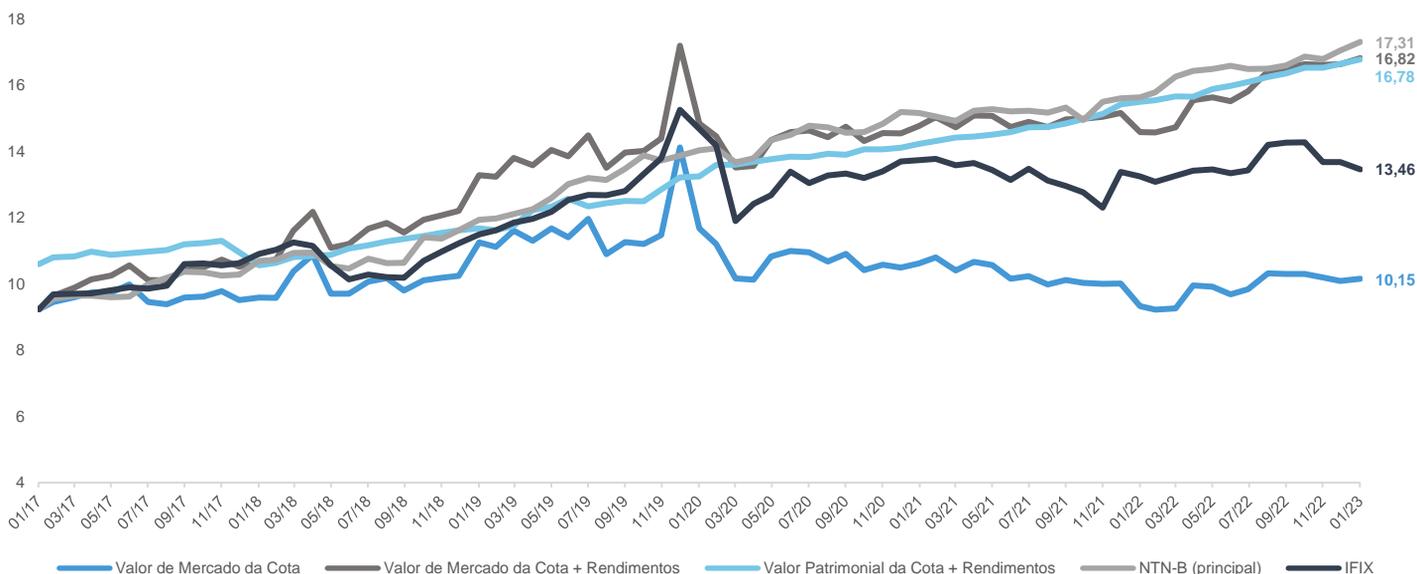
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

| Maxi Renda FII | jan/23 ⁴ | 2023 ⁵ | 12 meses ⁶ |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido de Mercado | 2.282.897.851 | 2.282.897.851 | 2.218.115.506 |
| Valor Patrimonial da Cota | 10,11 | 10,11 | 10,14 |
| Valor Mercado da Cota | 10,15 | 10,15 | 9,89 |
| Ganho de capital bruto | 0,59% | 0,59% | 8,79% |
| TIR Bruta (% a.a.)⁷ | 0,79% | 0,79% | 1,62% |
| Retorno Total Bruto | 1,59% | 1,59% | 21,76% |
| NTN-B (principal)⁸ | 1,54% | 1,54% | 10,71% |
| IFIX | -1,60% | -1,60% | 1,59% |
| Diferença vs NTN-B (princ.) | 0,04% | 0,04% | 11,04% |
| Diferença vs IFIX | 3,19% | 3,19% | 20,17% |

Para o cálculo do Patrimônio Líquido Mercado foram utilizados como referência de cotas: (4) Valor de fechamento, (5) e (6) Média do período. (7) Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan/23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)⁹, 29 de dezembro de 2022 e 29 de dezembro de 2022, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2023. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

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



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

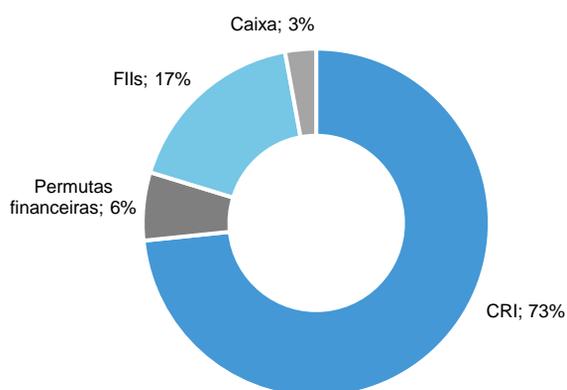
Abaixo informações do portfólio do Fundo, inicialmente sobre a carteira de CRIs e Permutas, contendo as taxas médias do portfólio e uma tabela de sensibilidade com estimativa da taxa implícita de aquisição dos CRIs e Permutas a depender dos preços no mercado secundário¹

| Deságio cota patrimonial | Cota mercado | Yield IPCA+ | Yield CDI+ |
|--------------------------|--------------|-------------|------------|
| -14,9% | 8,61 | 11,76% | 8,33% |
| -12,4% | 8,86 | 11,17% | 7,41% |
| -9,9% | 9,11 | 10,58% | 6,49% |
| -7,5% | 9,36 | 10,00% | 5,57% |
| -5,0% | 9,61 | 9,41% | 4,65% |
| -2,5% | 9,86 | 8,83% | 3,73% |
| 0,0% | 10,11 | 8,24% | 2,81% |

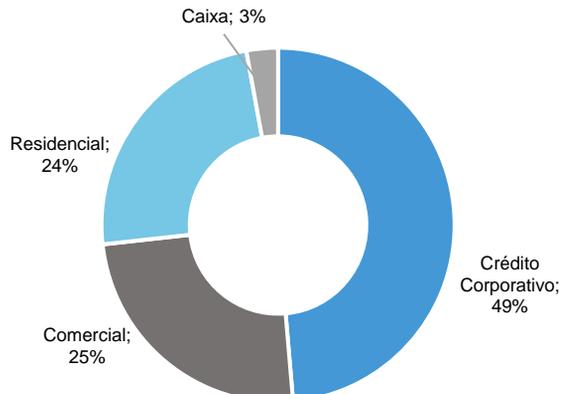
Taxa Média por indexador e Spread de Crédito

| Indexador | Taxa Média de Aquisição (a.a.) | Taxa Média de MtM (a.a.) | % do Book |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------|
| CDI+ | 2,71% | 2,79% | 36% |
| IPCA+ / INCC + | 7,35% | 8,23% | 45% |
| IGP-M+ | 5,38% | 5,83% | <1% |
| Pré | 10,00% | 16,98% | 1% |
| % CDI | 107,00% | 107,00% | <1% |
| FII | N/A | N/A | 18% |
| Total | | | 100% |
| Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas) | | | |
| | 181 bps | | |
| LTV médio | | | |
| | 49,36% | | |

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



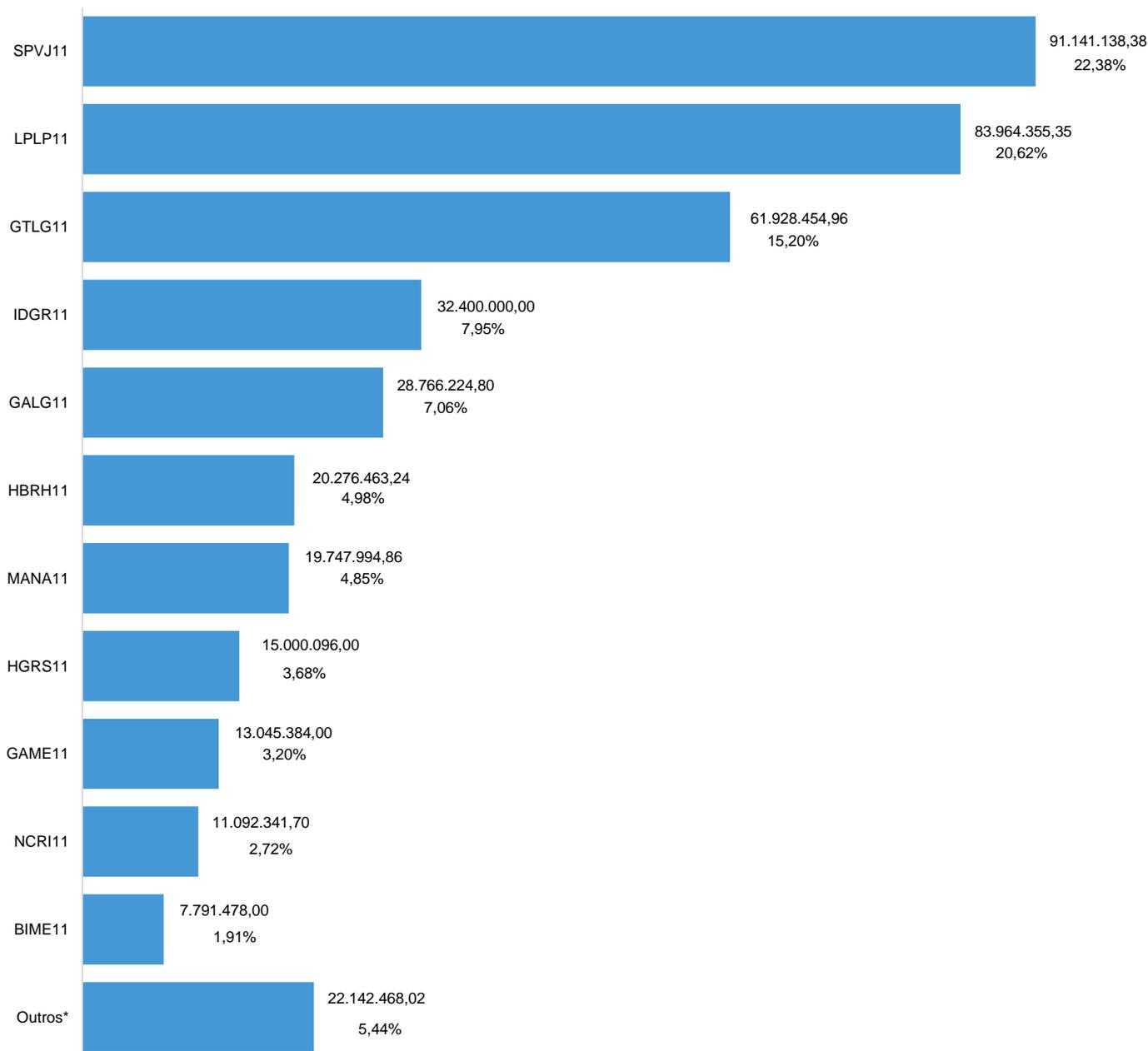
¹Neste cálculo de sensibilidade considera-se que ágios e deságios em relação à cota patrimonial estão uniformemente distribuídos por todo o portfólio do Fundo. Frisa-se que tais valores são estimativas baseadas nas taxas de marcação a mercado no fechamento do mês, não devendo de forma alguma serem entendidos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

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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

A carteira de FIIs encerrou o mês de janeiro com saldo de **R\$ 407,30 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



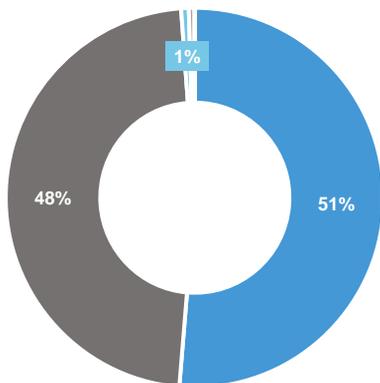
*XPCI11 (1,62%), TGAR11 (1,43%), HSAF11 (1,04%), ROOF11 (0,89%), APTO11 (0,24%) e BRCR11 (0,21%)

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de janeiro, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações com relações risco-retorno interessantes. O Fundo adquiriu R\$ 7,14 milhões do CRI Arena MRV (21L0823062) a uma atrativa taxa de CDI+ 5,20% a.a.

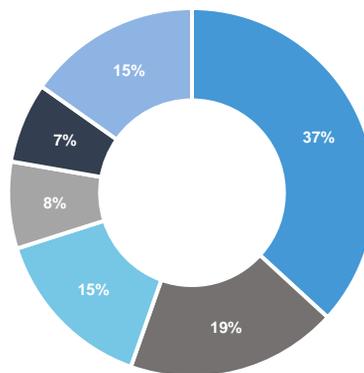
Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos do aperto monetário com a forte abertura dos juros 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 10 e 15 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhes da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

Indexadores dos CRIs



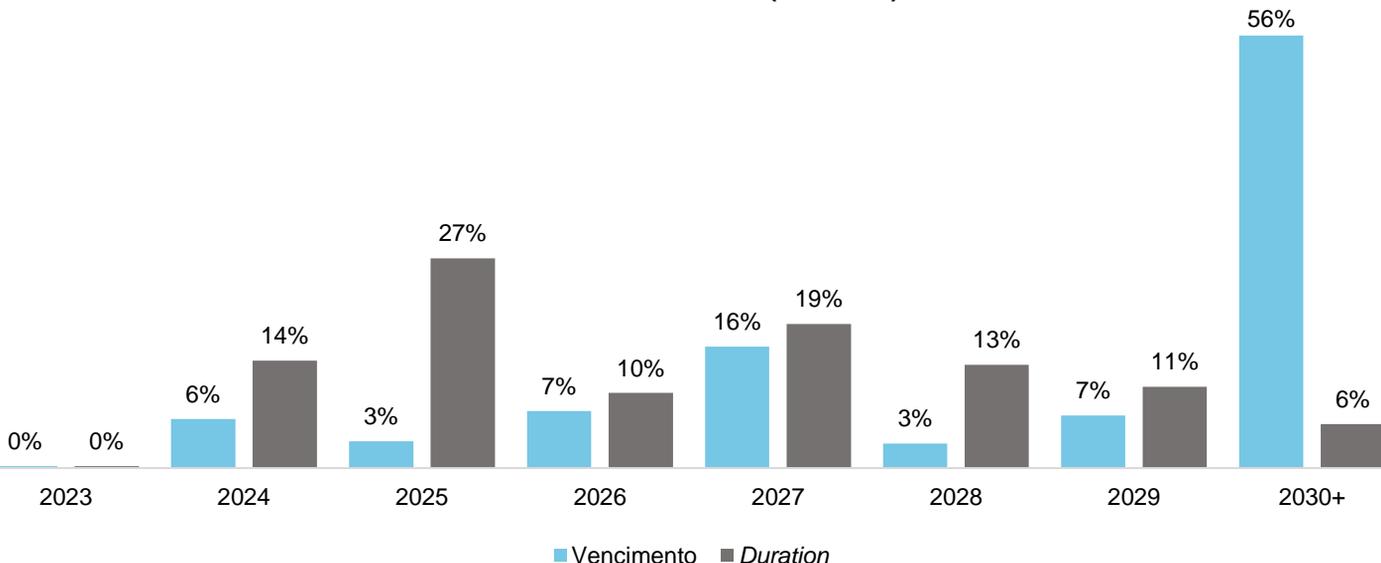
■ IPCA+ ■ CDI+ ■ Pré

Setores da Economia



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

Vencimento e Duration (dos CRIs)



■ Vencimento ■ Duration

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Abaixo, evidenciam-se os *status* dos CRIs com histórico recente de eventos que já influenciaram os fluxos de pagamentos dos papéis previstos nas aquisições dos títulos, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há algum tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerarão fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência. **A soma dos ativos abaixo representa 0,60% do Patrimônio Líquido do Fundo.**

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

Maxi Renda FI

Janeiro 2023



asset
management

MXRF11

Composição da Carteira¹²

| Código | Securizadora | Devedor | Emissão/Série | Qtd. | Vol. (BRL MM) | Duration (Anos) | % do PL | Data Aquis. | Vcto. | Index. | Taxa Emissão | Periodicidade |
|-------------|--------------------|----------------------------------|---------------|------------|---------------|-----------------|---------|-------------|------------|---------|--------------|---------------|
| 22C0983841 | Virgo | Mitre Realty | 4/482 | 103.554 | 103,55 | 2,7 | 4,53% | abr/22 | 17/03/2027 | CDI + | 2,3000% | Mensal |
| 20B0817201 | Planeta Sec. | Prevent Senior | 4/136 | 73.729 | 81,23 | 6,5 | 3,55% | fev/20 | 20/03/2035 | IPCA + | 4,8152% | Mensal |
| 21F0568504 | Virgo | Pesa/AIZ | 4/301 | 74.500 | 73,52 | 3,9 | 3,22% | jun/21 | 22/09/2031 | IPCA + | 7,0000% | Mensal |
| 21K1073642 | Planeta Sec. | Urban Hub - Anhanguera | 4/218 | 65.000 | 66,91 | 4,4 | 2,93% | dez/21 | 20/12/2031 | IPCA + | 7,2000% | Mensal |
| 21H0975635 | Planeta Sec. | FEMSA Coca-Cola | 4/159 | 56.000 | 56,34 | 5,9 | 2,46% | set/21 | 10/11/2033 | IPCA + | 5,5000% | Mensal |
| 21F0211653 | Habitasec Sec. | Rio Ave | 1/213 | 59.894 | 56,31 | 6,0 | 2,46% | jun/21 | 21/06/2036 | IPCA + | 6,0000% | Mensal |
| 20L0653261 | Opea Sec. | Fibra Experts | 1/305 | 40.000 | 45,34 | 1,0 | 1,98% | dez/20 | 12/12/2024 | IPCA + | 5,9600% | Mensal |
| 20A0982855 | True Sec. | Almeida Júnior - Nações | 1/248 | 47.250 | 45,11 | 2,8 | 1,97% | jan/20 | 17/01/2030 | CDI + | 1,5000% | Mensal |
| 20D1006203 | True Sec. | Oba Hortifruti | 1/303 | 45.674 | 44,70 | 3,7 | 1,96% | jun/20 | 03/05/2032 | CDI + | 2,1000% | Mensal |
| 21H0697914 | Virgo | RCP | 4/323 | 42.000 | 42,58 | 6,2 | 1,86% | ago/21 | 26/08/2036 | IPCA + | 6,8000% | Mensal |
| 20J0812309 | Virgo | Siqueira Castro Advogados | 4/136 | 43.250 | 41,95 | 3,7 | 1,84% | out/20 | 02/12/2030 | IPCA + | 6,9500% | Mensal |
| 22F0783773 | Barigui Sec. | Grupo Mateus - Júnior | 3/2 | 44.529 | 41,94 | 8,2 | 1,83% | jun/22 | 26/06/2034 | IPCA + | 6,6500% | Mensal |
| 22L1314899 | True Sec. | Tecnisa | 118/1 | 40.000 | 40,29 | 3,5 | 1,76% | dez/22 | 15/12/2028 | CDI + | 3,7500% | Mensal |
| 22B0309134 | Virgo | Bild | 4/423 | 40.000 | 40,10 | 2,1 | 1,75% | fev/22 | 24/02/2027 | CDI + | 3,1500% | Mensal |
| 19I0737680 | Habitasec Sec. | JCC Iguatemi Fortaleza | 1/163 | 42.573 | 40,07 | 4,2 | 1,75% | out/19 | 21/09/2034 | CDI + | 1,3000% | Mensal |
| 22L1173045 | Ecoagro | FS Bio | 1/1 | 40.000 | 39,70 | 3,3 | 1,74% | dez/22 | 11/06/2029 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 22F1357736 | Opea Sec. | Assai/GIC II | 24/2 | 40.720 | 39,37 | 4,9 | 1,72% | nov/22 | 11/04/2034 | IPCA + | 6,7500% | Mensal |
| 20L0653519 | Planeta Sec. | Dasa Diagnósticos | 4/169 | 39.343 | 39,35 | 7,3 | 1,72% | out/21 | 15/12/2035 | IPCA + | 5,2300% | Mensal |
| 21G0154352 | Virgo | Cemara | 4/282 | 42.300 | 37,64 | 4,6 | 1,65% | jul/21 | 18/06/2036 | IPCA + | 9,0000% | Mensal |
| 19L0909950 | True Sec. | Almeida Júnior - Norte | 1/246 | 41.250 | 37,57 | 2,8 | 1,64% | dez/19 | 19/12/2029 | CDI + | 1,2500% | Mensal |
| 19L0838765 | Virgo | GPA | 4/63 | 45.471 | 37,26 | 4,2 | 1,63% | dez/19 | 18/12/2034 | CDI + | 1,7500% | Mensal |
| 19L0917227 | True Sec. | Almeida Júnior - Continente | 1/247 | 40.000 | 36,54 | 2,8 | 1,60% | dez/19 | 19/12/2029 | CDI + | 1,2500% | Mensal |
| 20G0800227 | True Sec. | General Shopping FI – GSF11 | 1/236 | 37.951.578 | 36,39 | 5,3 | 1,59% | jul/21 | 19/07/2032 | IPCA + | 5,0000% | Mensal |
| 22F0715946 | Barigui Sec. | Helbor Higienópolis | 2/1 | 35.500 | 35,51 | 2,4 | 1,55% | jul/22 | 28/06/2027 | CDI + | 2,3000% | Mensal |
| 22C1362141 | True Sec. | Grupo Mateus II | 3/1 | 37.710 | 35,39 | 5,2 | 1,55% | out/22 | 17/07/2034 | IPCA + | 6,3423% | Mensal |
| 21D0429192 | Virgo | Unitah | 4/172 | 35.000 | 35,14 | 2,0 | 1,54% | abr/21 | 15/04/2027 | IPCA + | 7,5000% | Mensal |
| 21L0823062 | Virgo | Arena MRV | 4/402 | 33.249 | 33,39 | 1,8 | 1,46% | dez/21 | 22/12/2026 | CDI + | 4,7500% | Mensal |
| 19F0922610 | Habitasec Sec. | Outlet Premium Brasiilia | 1/153 | 32.000 | 32,16 | 2,1 | 1,41% | jul/19 | 23/06/2025 | CDI + | 3,0000% | Mensal |
| 21F1036910 | Habitasec Sec. | Econ | 1/260 | 30.175 | 30,30 | 1,1 | 1,33% | jun/21 | 17/06/2024 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 22F0783785 | Barigui Sec. | RNI III | 4/1 | 30.224 | 30,06 | 2,7 | 1,32% | jun/22 | 28/06/2027 | CDI + | 2,0000% | Mensal |
| 19L0906443 | Habitasec Sec. | Embraed | 1/180 | 41.545 | 27,40 | 1,3 | 1,20% | jan/20 | 23/12/2025 | CDI + | 3,5000% | Mensal |
| 22I1555753 | Virgo | Vitacon - Sênior III | 2/71 | 28.000 | 26,75 | 2,8 | 1,17% | out/22 | 25/09/2026 | CDI + | 5,0000% | Mensal |
| 20K0571487 | Virgo | Via Varejo | 4/133 | 22.595 | 24,81 | 4,3 | 1,09% | jul/21 | 13/11/2030 | IPCA + | 5,3400% | Mensal |
| 19I0737681 | Habitasec Sec. | JCC Iguatemi Fortaleza | 1/164 | 22.894 | 21,63 | 4,7 | 0,95% | mar/20 | 23/09/2036 | CDI + | 1,4000% | Mensal |
| 20I0777292 | Virgo | Helbor - Multitrenda II | 4/113 | 37.241 | 18,57 | 5,6 | 0,81% | out/20 | 06/09/2035 | IPCA + | 5,5000% | Mensal |
| 22J0346032 | Opea Sec. | Arquiplan I | 68/1 | 17.164 | 17,22 | 2,8 | 0,75% | out/22 | 22/10/2026 | CDI + | 5,0000% | Mensal |
| 19L0906036 | Habitasec Sec. | Helbor - Estoque III | 1/174 | 78.794 | 17,06 | 1,4 | 0,75% | dez/19 | 27/12/2024 | CDI + | 1,5000% | Mensal |
| 21K0633996 | Virgo | Pesa/AIZ II | 4/415 | 20.000 | 16,94 | 1,8 | 0,74% | dez/21 | 19/10/2026 | IPCA + | 7,5000% | Mensal |
| 20J0665817 | Virgo | Direcional Engenharia | 4/103 | 23.536 | 16,67 | 1,4 | 0,73% | out/20 | 18/03/2026 | CDI + | 4,0000% | Mensal |
| 22D0371507 | Barigui Sec. | Grupo Mateus - Júnior III | 1/2 | 16.750 | 15,96 | 11,9 | 0,70% | ago/22 | 25/04/2047 | IPCA + | 6,6500% | Mensal |
| 20C0851514 | Planeta Sec. | AlphaGran | 4/135 | 63.468.906 | 13,20 | 1,6 | 0,58% | mar/20 | 18/03/2027 | CDI + | 2,5000% | Mensal |
| 20L0632150 | True Sec. | Direcional Engenharia | 1/323 | 31.250 | 11,08 | 0,9 | 0,48% | dez/20 | 07/06/2027 | Pré | 10,0000% | Mensal |
| 20J0667658 | True Sec. | HF Engenharia | 1/261 | 15.000 | 10,45 | 1,7 | 0,46% | abr/21 | 18/10/2024 | IPCA + | 12,0000% | Mensal |
| 19F0923004 | Opea Sec. | São Carlos | 1/216 | 10.000 | 10,07 | 5,6 | 0,44% | out/19 | 21/06/2034 | CDI + | 1,0900% | Mensal |
| 21F0906525 | Virgo | Emiliano | 4/291 | 9.216 | 9,47 | 4,7 | 0,41% | out/21 | 15/06/2033 | IPCA + | 6,4700% | Mensal |
| 14B0058368 | Polo Sec. | Harte | 1/20 | 29 | 8,80 | - | 0,38% | - | - | IPCA + | 12,0000% | Mensal |
| 22B0939878 | True Sec. | Império Móveis IV | 1/488 | 8.079 | 7,80 | 5,0 | 0,34% | dez/22 | 27/02/2034 | IPCA + | 6,0000% | Mensal |
| 22B0939875 | True Sec. | Império Móveis III | 1/488 | 8.079 | 7,70 | 5,1 | 0,34% | out/22 | 27/02/2034 | IPCA + | 6,0000% | Mensal |
| 22B08084502 | Virgo | Vitacon - Sênior II | 4/427 | 7.856 | 7,58 | 2,5 | 0,33% | jun/22 | 25/02/2026 | CDI + | 4,5000% | Mensal |
| 20J0668136 | Virgo | Assai M. Dias Branco Império | 4/130 | 6.889 | 7,48 | 4,6 | 0,33% | mar/21 | 25/10/2032 | IPCA + | 7,0000% | Mensal |
| 20J0837207 | Vert Cia Sec. | Creditas - Mezanino II | 2/72 | 13.702 | 6,41 | 5,8 | 0,28% | out/20 | 15/10/2040 | IPCA + | 8,5000% | Mensal |
| 13L0034539 | Barigui Sec. | Cogna Educação | 1/1 | 15 | 5,80 | 2,8 | 0,25% | ago/21 | 15/09/2028 | IGP-M + | 7,1500% | Mensal |
| 22B0939864 | True Sec. | Império Móveis II | 1/488 | 6.050 | 5,78 | 5,2 | 0,25% | jul/22 | 27/02/2034 | IPCA + | 6,0000% | Mensal |
| 20F0870073 | Habitasec Sec. | Embraed II | 1/198 | 6.710 | 5,46 | 1,5 | 0,24% | out/20 | 20/08/2026 | CDI + | 5,5000% | Mensal |
| 15H0698161 | SCCI Sec. | NEX | 1/16 | 7 | 4,82 | - | 0,21% | - | - | CDI + | 5,0000% | Mensal |
| 20I0718383 | Habitasec Sec. | Vitacon - Mezanino | 1/191 | 11.517 | 4,56 | 1,5 | 0,20% | out/20 | 26/09/2024 | CDI + | 5,5000% | Mensal |
| 18L1179520 | Barigui Sec. | LOG | 1/66 | 6.693 | 3,97 | 2,4 | 0,17% | mai/19 | 28/12/2028 | CDI + | 1,3500% | Mensal |
| 19F0260959 | Habitasec Sec. | Helbor | 1/146 | 37.555 | 3,83 | 0,4 | 0,17% | jul/19 | 27/06/2023 | CDI + | 2,1500% | Trimestral |
| 20H0695880 | Barigui Sec. | GPA | 1/85 | 3.669 | 3,74 | 5,7 | 0,16% | jul/22 | 10/08/2035 | IPCA + | 5,0000% | Mensal |
| 18D0698877 | Nova Securitização | RNI | 1/27 | 665 | 2,84 | 2,2 | 0,12% | mar/20 | 17/04/2028 | CDI + | 2,0000% | Mensal |
| 19B0177968 | Nova Securitização | RNI | 1/31 | 4.302 | 2,64 | 2,3 | 0,12% | set/20 | 15/02/2029 | CDI + | 1,7000% | Mensal |
| 21B0544455 | Virgo | Tecnisa | 4/175 | 2.289 | 2,53 | 1,5 | 0,11% | ago/22 | 15/02/2026 | IPCA + | 5,9426% | Mensal |
| 12E0031990 | Habitasec Sec. | Aloes | 1/9 | 27 | 2,15 | 1,7 | 0,09% | mai/17 | 28/05/2022 | IPCA + | 12,0414% | Mensal |
| 19A0698738 | Opea Sec. | Cogna Educação | 1/185 | 1.637 | 1,72 | 2,7 | 0,08% | mai/19 | 15/06/2028 | IGP-M + | 5,9571% | Mensal |
| 20I0718026 | Habitasec Sec. | Vitacon - Sênior | 1/190 | 2.964 | 1,21 | 1,5 | 0,05% | out/20 | 26/09/2024 | CDI + | 4,0000% | Mensal |
| 11F0042226 | Planeta Sec. | Pulverizado | 4/30 | 11 | 0,96 | 5,2 | 0,04% | set/16 | 11/06/2030 | IGP-M + | 11,5000% | Mensal |
| 11F0013690 | Brazil Realty | Cyrela | 1/1 | 1 | 0,31 | 0,4 | 0,01% | mar/17 | 01/06/2023 | % CDI | 107,0000% | Mensal |
| 14K0234407 | Virgo | Esser | 3/3 | 45 | 0,00 | - | 0,00% | - | - | CDI + | 3,0000% | Mensal |
| 13B0006454 | Virgo | Conspar | 2/1 | 110 | 0,00 | 0,1 | 0,00% | fev/13 | 07/02/2023 | IGP-M + | 9,5000% | Mensal |
| 11L0005713 | Habitasec Sec. | Scopel | 2/4 | 27 | 0,00 | - | 0,00% | - | - | IPCA + | 15,0000% | Mensal |
| | | | | | 1.711,09 | 3,9 | | | | | | |

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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|---------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22C0983841 | Mitre Realty | 103,55 | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Fundo de Reserva; - Fundo de Despesas; - Alienação Fiduciária de Quotas. | A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 730 milhões em vendas líquidas no ano de 2021. |
| 20B0817201 | Prevent Senior | 81,23 | Healthcare | <ul style="list-style-type: none"> - Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ. | A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente, a robusta estrutura da operação traz o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo. |
| 21F0568504 | Pesa/AIZ | 73,52 | Agribusiness | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas. | Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionista, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis. |
| 21K1073642 | Urban Hub - Anhanguera | 66,91 | Food Retail | <ul style="list-style-type: none"> - AF de imóvel; - CF de recebíveis; - Endosso de seguro patrimonial (GPA e devedora); - Fundo de despesas; - Fundo de juros; - Fundo de reserva. | Ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., cujo lastro reside sobre um contrato de locação comercial firmado com a Companhia Brasileira de Distribuição (GPA). O CRI possui remuneração de IPCA+ 7,20% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, (iii) seguro endosso patrimonial GPA, (iv) fundos de juros, de reserva e de obras. |
| 21H0975635 | FEMSA Coca-Cola | 56,34 | Food Retail | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Seguro patrimonial. | O CRI é lastreado em contrato de locação atípico na modalidade built-to-suit (BTS) com a Coca-Cola FEMSA de um empreendimento logístico localizado em Santo André, no ABC Paulista. O devedor possui grande qualidade creditícia e a operação contempla garantias bem amarradas, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão. |
| 21F0211653 | Rio Ave | 56,31 | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas. | O Grupo Rio Ave atua no nordeste do Brasil em quatro áreas de negócio: (i) Construção Civil, (ii) Locação de imóveis e desenvolvimento de BTS, (iii) Hotelaria e (iv) soluções ambientais. O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias. |
| 20L0653261 | Fibra Experts | 45,34 | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI); - Covenant financeiro: (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido <= 0,70x (ex-SFH). | A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos em cidades capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra). Em 2020 a companhia teve bom desempenho, com destaque para o aumento do seu landbank para quase R\$ 3 bilhões e para o início das obras do projeto Passeio Paulista, com VGV estimado de R\$ 1 bilhão. |
| 20A0982855 | Almeida Júnior - Nações | 45,11 | Malls | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. | 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. |
| 20D1006203 | Oba Hortifruti | 44,70 | Food Retail | <ul style="list-style-type: none"> - Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia; - Fundo de Reserva; - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado; - Alienação Fiduciária das Lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física. | O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia apresentou faturamento em 2021 de mais de R\$ 2 bilhões e ótimos indicadores, como margem bruta de 40%. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão. |
| 21H0697914 | RCP | 42,58 | Properties | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de recebíveis; - Alienação Fiduciária do imóvel; - Aval dos sócios da RCP na PF. | O CRI é lastreado em contratos de locação pulverizados de um galpão localizado em Rio Claro, no interior de São Paulo. A estrutura do ativo contempla alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios da RCP na pessoa física. Adicionalmente, há um covenant de ICSD de 150%, ou seja, o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação devem ser 1,50x maiores do que o valor da PMT do CRI (juros + amortização). |
| 20J0812309 | Siqueira Castro Advogados | 41,95 | Law Firm | <ul style="list-style-type: none"> - AF de Imóveis; - Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro); - Fundo de Reserva; - Coobrigação da cedente. | A Siqueira Castro Advogados é um dos maiores escritórios de advocacia atualmente, com presença em todas as regiões do país e atuação internacional. A robusta estrutura de garantias com AF de dois imóveis sede da empresa (LTV: ~69%) e coobrigação da cedente aliada a boa estrutura financeira da Siqueira Castro Advogados, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação. |
| 22F0783773 | Grupo Mateus - Júnior | 41,94 | Food Retail | <ul style="list-style-type: none"> (i) AF de imóveis; (ii) Fiança. | O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Sector | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|------------------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22L1314899 | Tecnisa | 40,29 | Residencial Real Estate | - Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou - Alienação Fiduciária de cotas; e/ou - Alienação Fiduciária de imóveis. | A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings. |
| 22B0309134 | Bild | 40,10 | Residencial Real Estate | - Alienação fiduciária de quotas; - Cessão Fiduciária de recebíveis no montante de 120% da próxima PMT; - Fiança Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Vita. | A Bild Desenvolvimento Imobiliário é uma incorporadora sede em Ribeirão Preto e foco na região sudeste, incluindo São Paulo e Triângulo Mineiro. A empresa atua nos segmentos de médio e alto padrão e também nas faixas 2 e 3 do antigo MCMV (Minha Casa Minha Vida). A companhia lançou quase R\$ 4 bilhões em projetos nos últimos e vendeu mais de R\$ 2,5 bilhões. Além disso a Bild possui níveis saudáveis de endividamento e margens. |
| 19I0737680 | JCC Iguatemi Fortaleza | 40,07 | Malls | - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativa da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão. | Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2021 com número similares a 2019, último ano pré pandemia, com receita líquida de R\$ 100 milhões e mais de R\$ 61 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses. |
| 22L1173045 | FS Bio | 39,70 | Agrusiness | Aval da FS Ltda e FS S.A Contrato de Offtaker para a venda de biomassa (bambu e eucalipto) entre as empresas do grupo | Localizada no estado do Mato Grosso, a FS Bioenergia é o grupo pioneiro no país na produção de etanol a partir do milho e quarta maior produtora de etanol do Brasil, com uma capacidade anual de 1,4 bilhões de litros distribuída em duas plantas, apresentando um dos menores custos de produção do país. Além do etanol, a empresa comercializa produtos de nutrição animal derivados do milho e energia elétrica a partir de biomassa. |
| 22F1357736 | Assai/GIC II | 39,37 | Retail | - AF de cotas do FII Barzel | O CRI conta com lastro de uma Cédulas de Crédito Imobiliário CCIs representativas de Contratos de Locação Atípicos sendo o locatário a Sendas Distribuidora S.A. (Assai) e o locador o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário (FII Barzel). Conta com garantias de AF de cotas do FII Barzel, detentor de até 17 imóveis que serão locados pelo Assai Atacadista, que possui rating AAA(bra) pela Fitch. |
| 20L0653519 | Dasa Diagnósticos | 39,35 | Healthcare | - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva. | A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial. |
| 21G0154352 | Cemara | 37,64 | Residencial 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. |
| 19L0909950 | Almeida Júnior - Norte | 37,57 | 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. |
| 19L0838765 | GPA | 37,26 | 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. |
| 19L0917227 | Almeida Júnior - Continente | 36,54 | 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. |
| 20G0800227 | General Shopping FII – GSF11 | 36,39 | Malls | - AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação; - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação. | Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P. |
| 22F0715946 | Helbor Higienópolis | 35,51 | Residencial Real Estate | (i) AF de terreno localizado no Higienópolis, bairro nobre de SP; (ii) AF de cotas de SPEs; (iii) Promessa de CF das vendas das futuras unidades do empreendimento; (iv) Aval da Helbor | A Helbor Empreendimentos S.A., empresa com boa qualidade creditícia, realizou nos últimos anos forte turnaround, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação possui robusta estrutura de garantias, como: (i) AF de um terreno localizado em bairro nobre de São Paulo (Higienópolis) e com boa liquidez; (ii) aval da Helbor; e (iii) promessa de CF de recebíveis do futuro empreendimento que será desenvolvido no terreno. |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|-------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22C1362141 | Grupo Mateus II | 35,39 | Food Retail | - Fiança do Grupo Mateus. | O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings |
| 21D0429192 | Unitah | 35,14 | Consumer | - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva. | A operação é lastreada em contratos de exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, com taxa de remuneração de IPCA+ 7,50%. O CRI contempla alto índice de ICSD e uma robusta estrutura de garantias, incluindo cessão fiduciária dos recebíveis e fiança. |
| 21L0823062 | Arena MRV | 33,39 | Properties | - Cash collateral de R\$ 20 milhões; - Fundo de juros de R\$ 40 milhões; - CF de recebíveis oriundos da comercialização de cadeiras cativas, camarotes, vagas de estacionamento e bilheteria dos jogos de futebol. | Ativo é lastreado em recebíveis da Arena MRV, complexo multiuso localizado em Belo Horizonte/MG, que será a nova sede do Clube Atlético Mineiro. O empreendimento se encontra atualmente em fase final de desenvolvimento, com inauguração prevista para o início de 2023. A Arena multiuso será utilizada para jogos de futebol, shows e outros eventos, assim como o Allianz Parque, localizado em São Paulo. O CRI possui remuneração de CDI+ 4,75%, duration de 2,8 anos e robusta estrutura de garantias. |
| 19F0922610 | Outlet Premium Brasília | 32,16 | Malls | - Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT. | Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens. |
| 21F1036910 | Econ | 30,30 | Residential Real Estate | - Alienação Fiduciária de participações; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas. | A Econ Holding é um dos maiores players de construção para mais baixa renda da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui um modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 600 milhões em 2020 e margens líquida e EBITDA de 21,4% e 22,3%, respectivamente. A companhia possui ainda um robusto landbank de R\$ 4,5 bilhões. |
| 22F0783785 | RNI III | 30,06 | Residential Real Estate | (i) AF de imóveis; (ii) CF dos direitos decorrentes dos contratos de permuta financeira dos empreendimentos GPCL, Bild Uberlândia e J.A. Russi; (iii) Endosso das fianças bancárias no âmbito das confissões de dívida dos empreendimentos GPCL e Bild Uberlândia; (iv) Aval da Rodobens Corporativa S.A. | O CRI é lastreado em recebíveis de 3 empreendimentos de titularidade da RNI (Bild, GPCL e J. A. Russi). A operação possui remuneração atrativa de CDI+ 2,00% a.a. e forte estrutura de garantias. O devedor possui ótima qualidade creditícia e a emissão possui rating A-(bra) pela Fitch Ratings. |
| 19L0906443 | Embraed | 27,40 | Residential Real Estate | - Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física. | Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, sendo que em março a razão foi superior a 6 vezes, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos. |
| 2211555753 | Vitacon – Sênior III | 26,75 | Residential Real Estate | - AF de cotas, - CF de recebíveis, - AF de imóvel, - Fiança; e - Fundo de obras. | O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. Aliada a boa performance do projeto a operação conta ainda com subordinação e razão mínima de garantia de 125% para a série sênior. |
| 20K0571487 | Via Varejo | 24,81 | Food Retail | - Alienação Fiduciária do imóvel. | Via Varejo é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. Além de administrar o e-commerce Extra.com.br, a marca opera três grandes redes: Casas Bahia, PontoFrio e Bartira. Presente em mais de 20 estados, a rede Casas Bahia possui mais de 700 lojas e foi avaliada em R\$ 800 milhões. A rede Ponto possui mais de 250 lojas e está presente nas regiões Sudeste, Sul e Centro Oeste. A empresa possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P. |
| 1910737681 | JCC Iguatemi Fortaleza | 21,63 | 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 2021 com número similares a 2019, último ano pré pandemia, com receita líquida de R\$ 100 milhões e mais de R\$ 61 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses. |
| 2010777292 | Helbor - Multirenda II | 18,57 | 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. |
| 22J0346032 | Arquiplan I | 17,22 | Residential Real Estate | - AF do terreno; - CF dos recebíveis do empreendimento (atuais e futuros); - AF de cotas da SPE; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Seguro de obras; - Fiança e aval da Arquiplan e dos sócios na PF. | Ativo é lastreado em desenvolvimento imobiliário da Arquiplan na capital paulista. A emissão conta, aliada a boa qualidade de crédito do devedor e da performance do projeto, com boas garantias, na visão do time de gestão. |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|----------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19L0906036 | Helbor – Estoque III | 17,06 | Residential Real Estate | - AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões. | Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado. |
| 21K0633996 | Pesa/AIZ II | 16,94 | Agribusiness | - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Aval dos acionistas da AIZ na PF. | Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionista e cessão fiduciária dos recebíveis. |
| 20J0665817 | Direcional Engenharia | 16,67 | Residential Real Estate | -Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança. | Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3 bilhões em projetos em 2021 (+78% YoY) e teve R\$ 2,4 bilhões em vendas líquidas (+45% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos. |
| 22D0371507 | Grupo Mateus - Júnior III | 15,96 | Retail | - AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus | O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings |
| 20C0851514 | AlphaGran | 13,20 | Residential Real Estate | - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil). | Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação. |
| 20L0632150 | Direcional Engenharia | 11,08 | Residential Real Estate | - Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia. | Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3 bilhões em projetos em 2021 (+78% YoY) e teve R\$ 2,4 bilhões em vendas líquidas (+45% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos. |
| 20J0667658 | HF Engenharia | 10,45 | 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. |
| 19F0923004 | São Carlos | 10,07 | Properties | - AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo. | Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados. |
| 21F0906525 | Emiliano | 9,47 | Hotels | - Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Fiança. | Ativo é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmado entre a empresa J. Figueira e a Emiliano. O imóvel fica localizado nos Jardins, região nobre de São Paulo. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,47% a.a. e robusta estrutura de garantias, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão. |
| 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. |
| 22B0939878 | Império Móveis IV | 7,80 | Retail | - Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs. | O CRI é lastreado em fluxos dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%. |
| 22B0939875 | Império Móveis III | 7,70 | Retail | - Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs. | O CRI é lastreado em fluxos dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%. |
| 22B0084502 | Vitacon – Sênior II | 7,58 | Residential Real Estate | (i) AF dos imóveis (ii) AF das quotas das SPE's (iii) CF dos recebíveis dos empreendimentos (iv) Fiança da Vitacon e do Alexandre Frankel | Securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., para financiamento de obra dos projetos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes, ambos localizados em bairros nobres de São Paulo. Os projetos se encontram em fase de obras e com estágio avançado de vendas. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a. e robusta estrutura de garantias. Operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior) |
| 20J0668136 | Assaí M. Dias Branco Império | 7,48 | Food Retail | - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs. | Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assaí (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os alugueis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os alugueis de Assaí e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal. |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

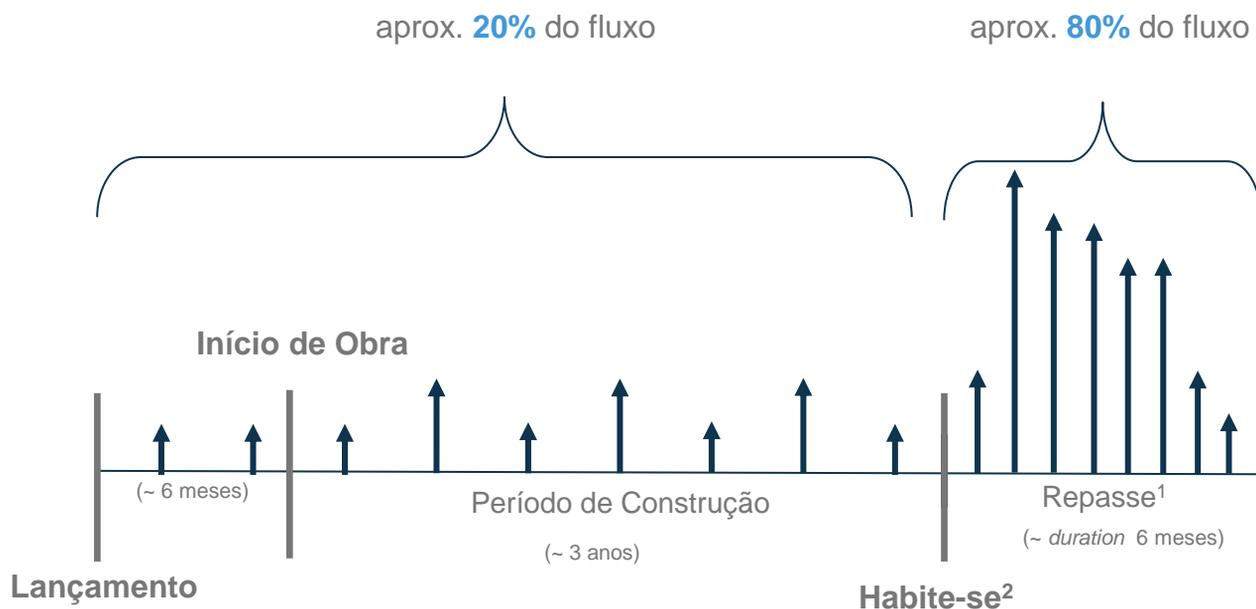
| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20J0837207 | Creditas - Mezanino II | 6,41 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações. | Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa. |
| 13L0034539 | Cogna Educação | 5,80 | Education | <ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cognia; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador. | 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. |
| 22B0939864 | Império Móveis II | 5,78 | Retail | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs. | O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%. |
| 20F0870073 | Embraed II | 5,46 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de 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. |
| 15H0698161 | NEX | 4,82 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - 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 |
| 20I0718383 | Vitacon - Mezanino | 4,56 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras. | 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. |
| 18L1179520 | LOG | 3,97 | Properties | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel. | Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2021 possuía posição de caixa no valor de aproximadamente R\$ 900 milhões e cerca de R\$ 214 milhões de dívidas vencendo em 2022. A LOG encerrou o ano de 2021 com inadimplência líquida acumulada de 0,6% e maior pulverização de seus locatários. |
| 19F0260959 | Helbor | 3,83 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões. | Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado. |
| 20H0695880 | GPA | 3,74 | Food Retail | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI. | 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. |
| 18D0698877 | RNI | 2,84 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo. | Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 642 milhões em 2021 (+15% YoY) e teve um aumento de 30% nos lançamentos, para mais de R\$ 760 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 25% (+4% YoY). |
| 19B0177968 | RNI | 2,64 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo. | Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 642 milhões em 2021 (+15% YoY) e teve um aumento de 30% nos lançamentos, para mais de R\$ 760 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 25% (+4% YoY). |
| 21B0544455 | Tecnisa | 2,53 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor do CRI, composta entre: (i) terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV). | A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings. |
| 12E0031990 | Aloes | 2,15 | Malls | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial. | Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo. |
| 19A0698738 | Cogna Educação | 1,72 | Education | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa. | CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de AA.br pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão. |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código | Devedor | Vol. (BRL MM) | Setor | Garantias | Comentários Gestão |
|------------|------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010718026 | Vitacon - Sênior | 1,21 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras. | 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 vencenda. |
| 11F0042226 | Pulverizado | 0,96 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Recebíveis. | Operação com cessão de recebíveis de carteira pró-soluto da Brookfield. |
| 11F0013690 | Cyrela | 0,31 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - 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%. |
| 14K0234407 | Esser | 0,00 | Residencial Real Estate | Papel em processo de excussão das garantias | Papel em processo de excussão das garantias |
| 13B0006454 | Conspar | 0,00 | Residencial Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| 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 como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, apenas seguem a dinâmica natural dos pagamentos pelos mutuários em empreendimentos de incorporações residenciais, uma vez que o Fundo segue o regime de caixa para a distribuição de seus rendimentos.** Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, 20% a 30% são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o habite-se, os 70% a 80% remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa.



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

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

Taxa Média de aquisição (Book de Permutas financeiras)

| Indexador | Taxa Média de Aquisição (a.a.) | Book (R\$) |
|--------------|--------------------------------|---------------------|
| INCC+/IPCA+ | 12,18% | R\$ 147,70MM |
| Total | | R\$ 147,70MM |

Permutas Financeiras

No mês de janeiro, o Fundo realizou novas reduções de capital nos projetos Perdizes 2 (R\$ 200,00 mil), Vila Madalena 1 (R\$ 80,00 mil), Moema 1 (R\$ 580,00 mil), Campo Belo 2 (R\$ 100,00 mil), Vila Olímpia 2 (R\$ 1,00 milhão), Vila Nova Conceição 1 (R\$ 400,00 mil) e Brooklin 1 (R\$ 20,00 mil).

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

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

A carteira de Permutas encerrou o mês de janeiro com saldo de **R\$ 147,70 milhões**.

Neste mês os projetos Campo Belo 2 (R\$ 100,00 mil), Pinheiros 1 (R\$ 400,00 mil) e Morumbi 1 (R\$ 300,00 mil) distribuíram um total de R\$ 800,00 mil a título de dividendos. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPEs para o Fundo por cota.

Conforme pode ser visto no Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras, desde o final de 2021 com a interrupção de novos investimentos a gestão tem visto viabilidades mais desafiadoras frente ao aumento de custos de insumos e terrenos, em conjunto com cenário macro mais desafiador e forte aumento do juro, resultando em maior dificuldade de repasse de custos aos mutuários e, conseqüentemente, margens mais achatadas nos projetos analisados.

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 | (29.979,78) | 2.431,29 | - | - | 2.431,29 | 0,08 | 31.482.823 |
| 2018 | (12.000,00) | 5.857,92 | - | - | 5.857,92 | 0,19 | 31.482.823 |
| 2019 | (34.257,90) | 5.985,48 | 10.250,00 | 10.250,00 | 16.235,48 | 0,08 | 75.381.215 |
| 2020 | (159.668,06) | 12.987,52 | 14.901,34 | 25.151,34 | 27.888,86 | 0,07 | 182.487.980 |
| 2021 | (133.583,27) | 22.295,63 | 35.159,05 | 60.310,39 | 57.454,68 | 0,10 | 226.039.663 |
| jan/22 | - | 2.200,00 | - | 60.310,39 | 2.200,00 | 0,01 | 226.039.663 |
| fev/22 | - | 1.490,00 | 275,00 | 60.585,39 | 1.765,00 | 0,01 | 226.039.663 |
| mar/22 | - | 8.578,60 | 48.905,00 | 109.490,39 | 57.483,60 | 0,04 | 226.039.663 |
| abr/22 | - | 1.850,00 | 7.000,00 | 116.490,39 | 8.850,00 | 0,01 | 226.039.663 |
| mai/22 | - | 6.963,57 | 45.932,05 | 162.422,44 | 52.895,62 | 0,03 | 226.039.663 |
| jun/22 | - | 3.300,00 | 6.590,00 | 169.012,44 | 9.890,00 | 0,01 | 226.039.663 |
| jul/22 | - | 10.934,15 | 29.689,88 | 198.702,33 | 40.624,04 | 0,05 | 226.039.663 |
| ago/22 | - | 3.336,32 | 10.380,00 | 209.082,33 | 13.716,32 | 0,01 | 226.039.663 |
| set/22 | - | 4.450,00 | - | 209.082,33 | 4.450,00 | 0,02 | 226.039.663 |
| out/22 | - | 400,00 | 3.025,00 | 212.107,33 | 3.425,00 | 0,00 | 226.039.663 |
| nov/22 | - | 1.000,00 | 345,00 | 212.452,33 | 1.345,00 | 0,00 | 226.039.663 |
| dez/22 | - | 1.770,99 | 6.958,22 | 219.410,54 | 8.729,21 | 0,01 | 226.039.663 |
| jan/23 | - | 800,00 | 2.380,00 | 221.790,54 | 3.180,00 | 0,00 | 226.039.663 |
| Fluxo Projetado | - | 116.675,37 | 147.698,46 | 369.489,01 | 264.373,83 | 0,52 | 226.039.663 |

| | Investimento R\$'000 | Dividendos R\$'000 | Red. Capital R\$'000 | Div. + Red. Cap. R\$'000 | Dividendos por cota |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Fluxo Realizado | (369.489,01) | 96.631,47 | 221.790,54 | 318.422,02 | 0,83 |
| Fluxo Projetado | - | 116.675,37 | 147.698,46 | 264.373,83 | 0,52 |
| Fluxo Total | (369.489,01) | 213.306,84 | 369.489,01 | 582.795,85 | 1,34 |

Inflação projetada para o período remanescente

Fonte Focus 27-jan-23

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

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

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

Maxi Renda FII

Janeiro 2023



MXRF11

São Paulo, SP / Jardins 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária¹³ | 54,5% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 43.798.036 | 0,09% |
| Status | Participação no Projeto |
| Concluído | 15% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Mai/18 | 5.250.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Jan/19 | 5.250.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Ago/21 | 3.562.111 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 100,0% | 1.509.479 |

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

Campinas, SP / Cambuí 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária¹⁴ | 50,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 32.716.913 | 0,02% |
| Status | Participação no Projeto |
| Concluído | 9% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Out/16 | 1.750.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Nov/17 | 1.750.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Abr/22 | 1.356.231 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 100,0% | 915.671 |

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

Campos do Jordão, SP / Campos 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária¹⁵ | 6,1% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 648.221.294 | 0,22% |
| Status | Participação no Projeto |
| Lançado | 9% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Nov/20 | 5.140.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Jun/23 | 5.140.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Jan/27 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 0 |

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

São Paulo, SP / Moema 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária¹⁶ | 75,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 158.769.919 | 0,58% |
| Status | Participação no Projeto |
| Em construção | 19% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Jul/20 | 15.000.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Fev/21 | 15.000.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Abr/23 | 1.725.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 82,0% | 4.690.000 |

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

São Paulo, SP / Perdizes 2



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária¹⁷ | 78,6% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 140.247.397 | 0,41% |
| Status | Participação no Projeto |
| Em construção | 17% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Set/20 | 11.145.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Abr/21 | 11.145.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Out/23 | 1.715.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 41,3% | 2.460.000 |

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

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária¹⁸ | 50,6% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 106.529.489 | 0,76% |
| Status | Participação no Projeto |
| Em construção | 33% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Set/20 | 18.300.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Mar/21 | 18.300.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Mai/23 | 880.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 65,8% | 4.040.000 |

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

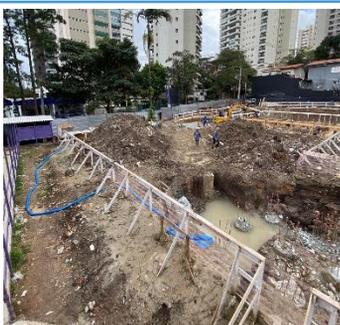
São Paulo, SP / Campo Belo 1*



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária¹⁹ | 0,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 49.483.000 | 0,45% |
| Status | Participação no Projeto |
| Não Lançado | 30% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Abr/23 | 10.275.950 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Mai/23 | 10.275.950 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Out/24 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 1.070.990 |

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

São Paulo, SP / Campo Belo 2



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²⁰ | 45,8% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 82.068.851 | 0,55% |
| Status | Participação no Projeto |
| Em construção | 33% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Dez/21 | 15.547.621 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Ago/22 | 15.547.621 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Mar/24 | 3.085.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 14,6% | 1.310.000 |

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

São Paulo / Imirim 1*



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²¹ | 23,6% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 62.758.966 | 0,34% |
| Status | Participação no Projeto |
| Lançado | 23% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Dez/22 | 7.799.910 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Jul/23 | 7.799.910 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Mar/25 | 0 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 0 |

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

São Paulo, SP / Pinheiros 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²² | 98,2% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 57.266.177 | 0,00% |
| Status | Participação no Projeto |
| Em construção | 23% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Mar/22 | 9.598.219 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Jul/22 | 9.598.219 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Fev/24 | 9.598.219 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 20,0% | 2.150.000 |

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

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²³ | 100,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 44.641.953 | 0,43% |
| Status | Participação no Projeto |
| Em construção | 47% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Nov/21 | 12.418.822 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Fev/22 | 12.418.822 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Out/23 | 2.590.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 39,1% | 2.090.000 |

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

São Paulo, SP / Vila Olímpia 2*



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²⁴ | 70,2% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 90.411.064 | 0,48% |
| Status | Participação no Projeto |
| Lançado | 33% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Jun/22 | 18.390.533 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Jan/23 | 18.390.533 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Dez/24 | 7.400.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 1.845.000 |

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

São Paulo, SP / Morumbi 1



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²⁵ | 46,2% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 90.037.611 | 0,79% |
| Status | Participação no Projeto |
| Lançado | 38% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Dez/21 | 19.640.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Fev/23 | 19.640.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Mai/24 | 1.500.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 1.845.000 |

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

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 2



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²⁶ | 50,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 46.084.545 | 0,48% |
| Status | Participação no Projeto |
| Em construção | 41% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Dez/21 | 12.264.152 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Mar/22 | 12.264.152 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Out/23 | 1.350.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 33,9% | 1.970.000 |

(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: dez/2022

São Paulo, SP / Brooklin 1*



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²⁷ | 36,4% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 55.266.348 | 0,32% |
| Status | Participação no Projeto |
| Lançado | 24% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Abr/22 | 7.741.609 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Fev/23 | 7.741.609 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Mar/25 | 470.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 190.000 |

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

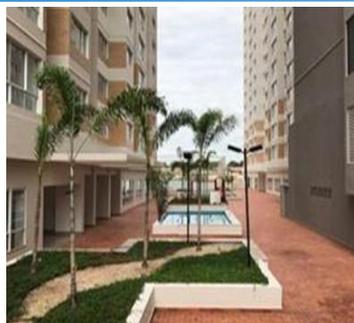
São Paulo, SP / Jardim Europa 2



| | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Residencial | Vendas (%) |
| Permuta Imobiliária²⁸ | 25,0% |
| Valor Geral de Venda | Participação no FII (% PL) |
| 48.929.854 | 0,54% |
| Status | Participação no Projeto |
| Lançado | 43% do VGV |
| Data de lançamento | Capital Comprometido |
| Abr/22 | 13.081.000 |
| Data Início da Obra | Capital Investido |
| Fev/23 | 13.081.000 |
| Data de entrega | Redução de Capital |
| Dez/25 | 775.000 |
| Obras (%) | Dividendos Distribuídos |
| 0,0% | 100.000 |

(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: dez/2022

Goiânia, GO / Jardim América 1



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

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

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

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity³³
Valor Geral de Venda³⁴
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 Comprometido³⁵
18.029.508
Capital Investido³⁶
18.029.508
Redução de Capital
0

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

São Paulo, SP / Jardim Europa 1³⁷



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 5.810.000
Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / Vila Bastos 1³⁸



Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 1.240.000
Status
Disponível para venda

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

Santos, SP / **Oceanic**³⁹



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

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

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

Maxi Renda FII

Janeiro 2023



asset
management

MXRF11

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

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

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

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

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

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

OUIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos