



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\$ 2.020.557.088,53*

Quantidade de Cotas:

200.271.405*

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 10,09

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:

356.171 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

*Contempla os Direitos de Preferência (DP) exercidos no âmbito da 7ª Emissão de Cotas do Fundo

Comentário do Gestor

O mês de março tivemos novamente forte abertura das curvas de juros e dos *spreads* com recomposição parcial do prêmio de risco ao longo da curva. Ainda durante o mês o COPOM optou por aumentar, pela primeira vez em seis anos, a taxa básica de juros em 75bps, para 2,75% a.a. Com os movimentos recentes do mercado a equipe de gestão já notou movimentos mais acentuados no mercado secundário de CRIs e FIIs indexados ao CDI, com investidores vislumbrando o impacto desse aumento de juros nos papéis.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, chegando a mais de 356 mil cotistas (+6% MoM), o maior da indústria de FIIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No *book* de CRIs a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio, com destaques para as alienações dos CRIs Mateus, GPA e FS Bioenergia, gerando importante ganho de capital ao Fundo de R\$ 2,77 milhões e aumentando o carregamento do *book*, e as liquidações do CRI Assai | M. Dias Branco | Império. No *book* de FIIs, o Fundo investiu R\$ 25,37 milhões no FII Succespar Varejo (SPVJ11). Adicionalmente, a gestão optou por alienar integralmente as posições dos FIIs XP Crédito Imobiliário (XPC11) e Kinea Rendimentos (KNCR11), gerando importante ganho de capital líquido ao Fundo de R\$ 2,1 milhões. No *book* de permutas financeiras o Fundo investiu R\$ 3,3 milhões, sendo novas tranches de projetos já investidos pelo Fundo. Novos desembolsos estão previstos para os próximos meses, tendo havido como fato subsequente novo desembolso no início do mês de abril no montante de R\$ 18 milhões, operação que será melhor detalhada no próximo relatório gerencial.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmios implícitos nas taxas dos papéis, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário, como as mencionadas no parágrafo acima. Mais adiante, na respectiva seção (página 6), será abordado e ilustrado exemplos reais que ficam mais claros esses movimentos que é gerador importante de resultado para o Fundo. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo gerar retornos recorrentes e não pontuais, dada a estratégia da equipe de gestão.

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

Os rendimentos auferidos segundo regime de caixa foram de R\$ 0,081 por cota, totalizando R\$ 14,71 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 1,50 milhão de dividendos, no *book* de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 12,31 milhões. No *book* de FII o resultado foi de R\$ 3,21 milhões. Maiores detalhes serão vistos nas respectivas seções (Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Permutas Financeiras, respectivamente). O Fundo teve uma despesa não-recorrente de aproximadamente, R\$ 500 mil correspondente à postagem de informes de rendimentos aos cotistas relativo ao exercício de 2020, afetando pontualmente o resultado do Fundo.

No dia 26/03 foi comunicado ao mercado o [Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência da 7ª Emissão de Cotas do Fundo](#), com exercício total de 17.783.425 cotas (dezessete milhões, setecentas e oitenta e três mil e quatrocentas e vinte e cinco), perfazendo o montante total de R\$ 174.455.399,25 (cento e setenta e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa e nove reais e vinte e cinco centavos), sem considerar a taxa de distribuição primária.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,08 (oito centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de março será realizada em 15/04/2021 para os detentores de cotas do Fundo (MXRF11) em 31/03/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas MXRF11 no valor da cota patrimonial (R\$ 10,09) representa aproximadamente 400,12% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 470,74% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,40) o resultado equivale a 388,16% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 456,66% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos. No mês foi distribuído o montante equivalente a 99,3% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

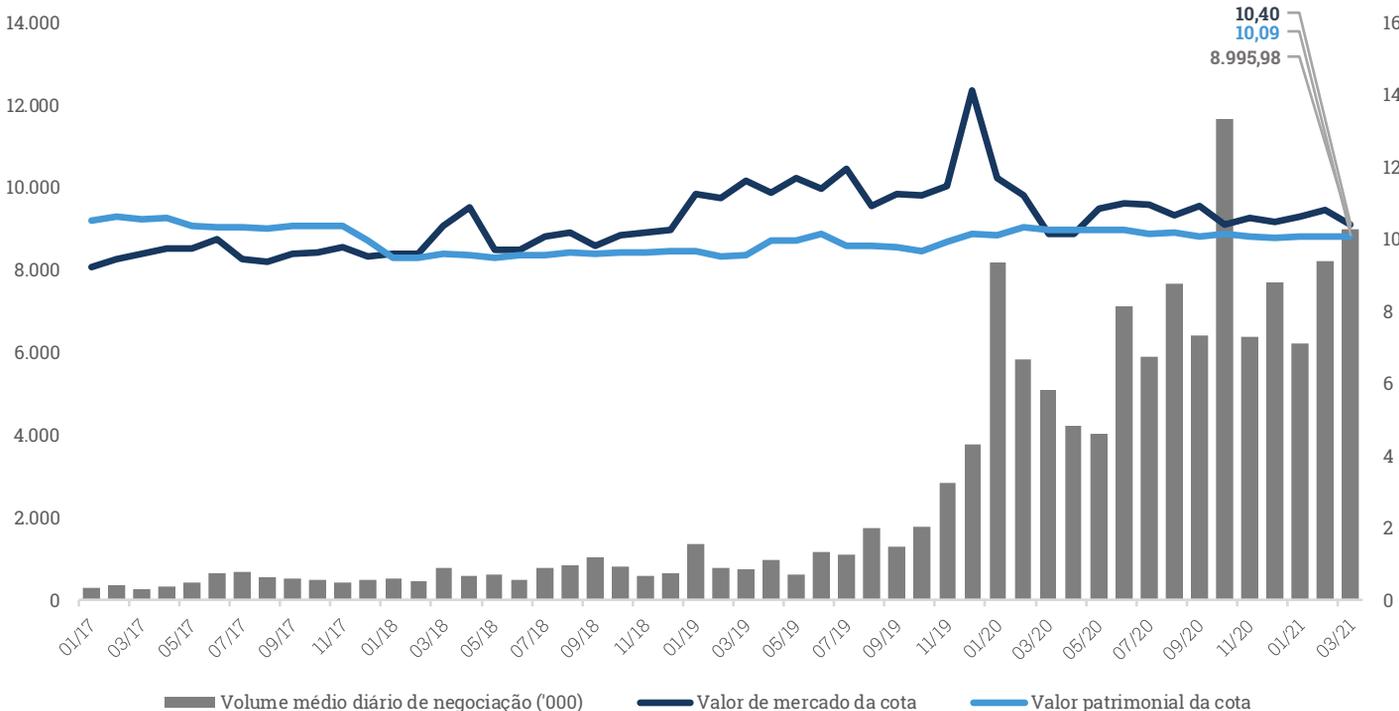
Fluxo Financeiro	mar/21	1S/2021	2021	12 meses
Receitas¹	17.188.120	49.418.050	49.418.050	151.794.359
Receitas Permuta	1.500.000	6.300.000	6.300.000	16.122.099
Receitas FII	3.207.785	4.279.684	4.279.684	12.158.460
Receitas CRI	12.314.329	38.404.330	38.404.330	123.019.479
Receitas LCI e Renda Fixa	166.007	434.036	434.036	494.320
Despesas²	-2.479.248	-5.511.100	-5.511.100	-18.256.103
Despesas Operacionais	-2.586.518	-5.664.592	-5.664.592	-18.823.184
Reserva de Contingência	107.270	153.492	153.492	567.081
Resultado	14.708.872	43.906.949	43.906.949	133.538.256
Rendimento distribuído	14.599.038	43.797.115	43.797.115	133.526.160
Distribuição média por cota	0,080	0,080	0,080	0,071

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

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

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

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



Fonte: B3

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 279.196 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 206,91 milhões.

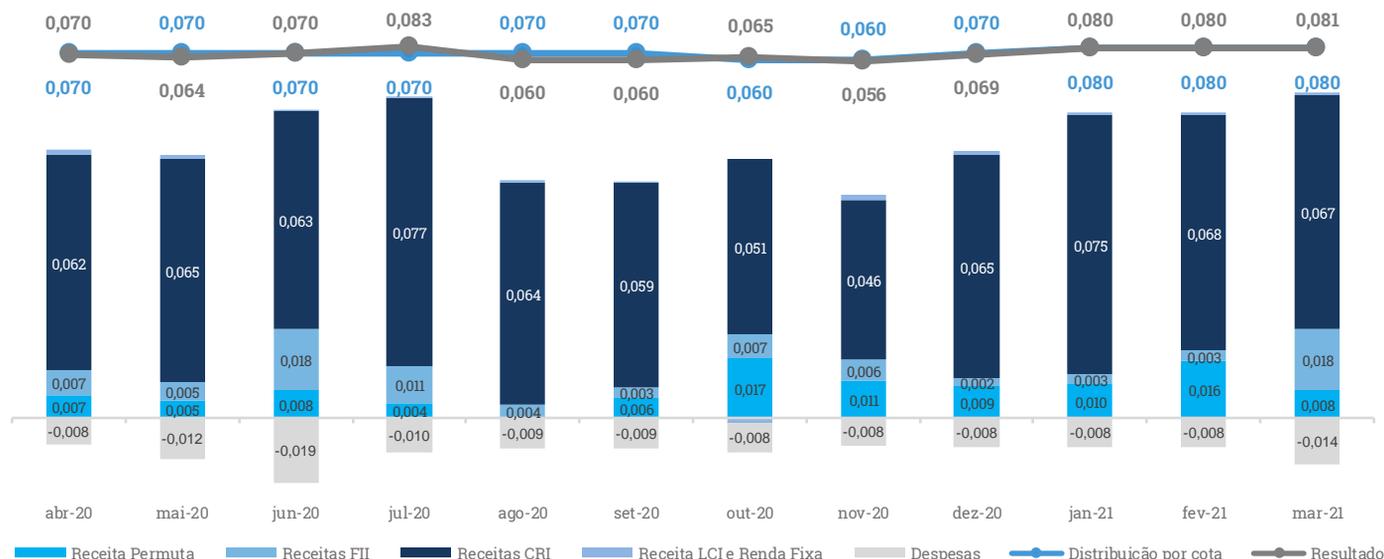
A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 9,00 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,40 por cota.

Maxi Renda FII	mar/21	1S/2021	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	206.907.546	473.056.018	473.056.018	1.744.910.238
Número de Negócios	279.196	751.708	751.708	2.860.635
Giro (% do total de cotas)	10,85%	24,14%	24,14%	96,65%
Valor de Mercado				2.082.822.612
Quantidade de cotas				200.271.405*

*Contempla os Direitos de Preferência (DP) exercidos no âmbito da 7ª Emissão de Cotas do Fundo

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:

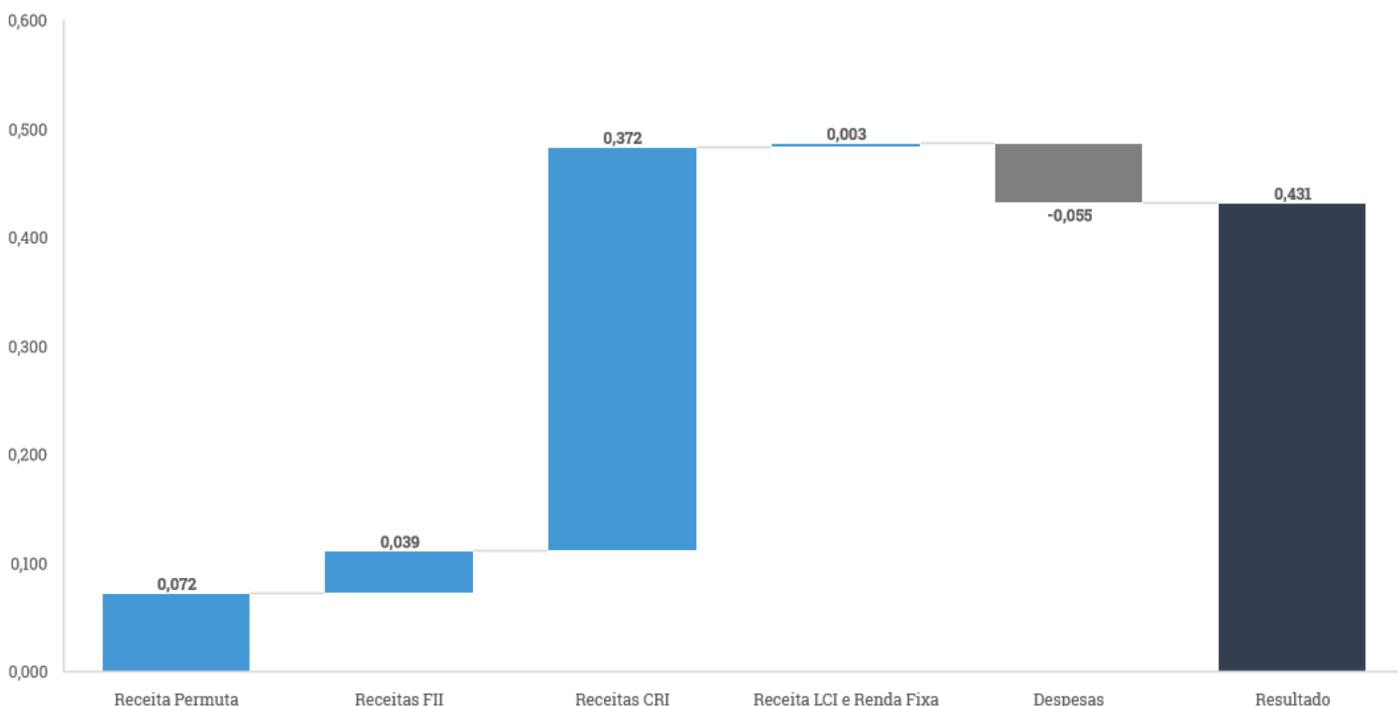


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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.



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.

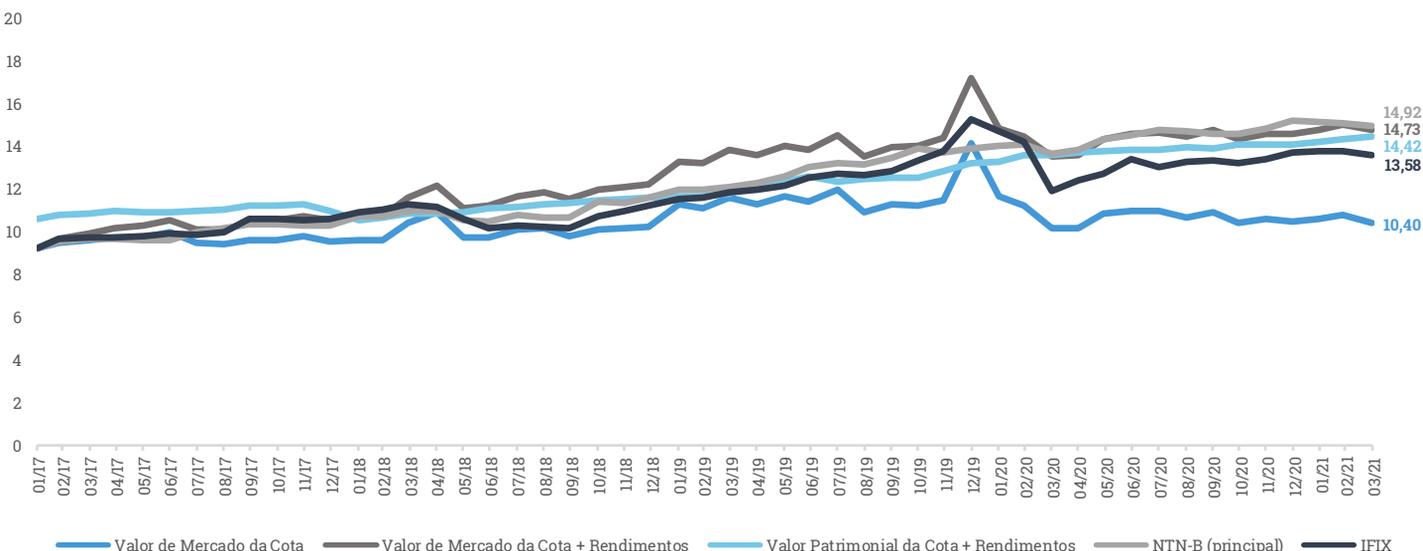
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 4 anos. É feita também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

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

Maxi Renda FII	mar/21 ⁴	2021 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	2.082.822.612	1.937.588.078	1.705.996.188
Valor Patrimonial da Cota	10,09	10,08	10,14
Valor Mercado da Cota	10,40	10,61	10,65
Ganho de capital bruto	-3,70%	-0,86%	2,36%
TIR Bruta (% a.a.)⁷	-1,50%	0,34%	0,82%
Retorno Total Bruto	-2,96%	1,33%	10,73%
NTN-B (principal)⁸	-0,93%	-1,78%	9,15%
IFIX	-1,38%	-0,81%	14,14%
Diferença vs NTN-B (princ.)	-2,03%	3,11%	1,58%
Diferença vs IFIX	-1,59%	2,15%	-3,41%

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 "mar/21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)⁴, 30 de dezembro de 2020 e 31 de março de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de março de 2021. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

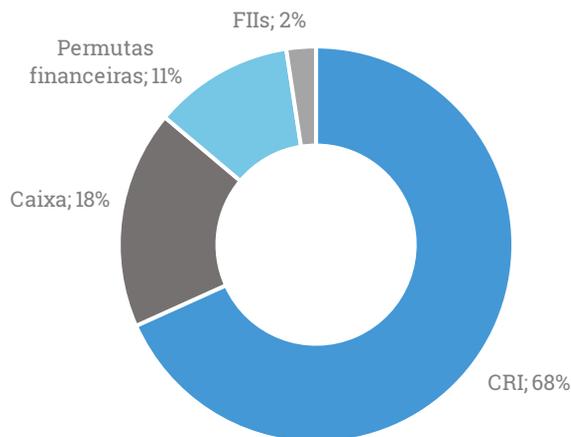
Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XP Asset Management



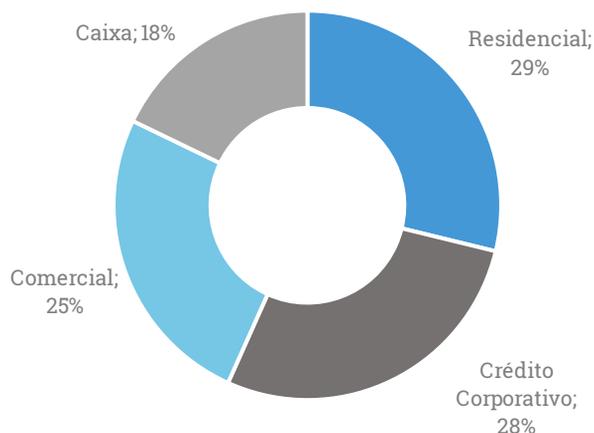
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

Portfólio

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



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

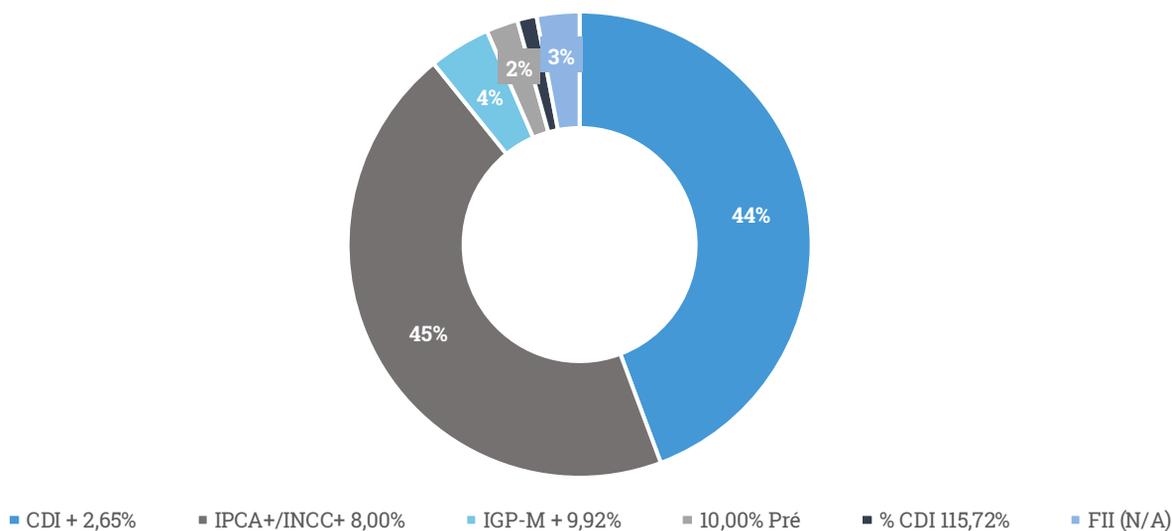


Taxa Média por indexador e Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI+	2,65%	46%
IPCA+ / INCC +	8,00%	46%
IGP-M+	9,92%	4%
Pré	10,00%	2%
% CDI	115,72%	1%
Total		100%

Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas) **410 bps**

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



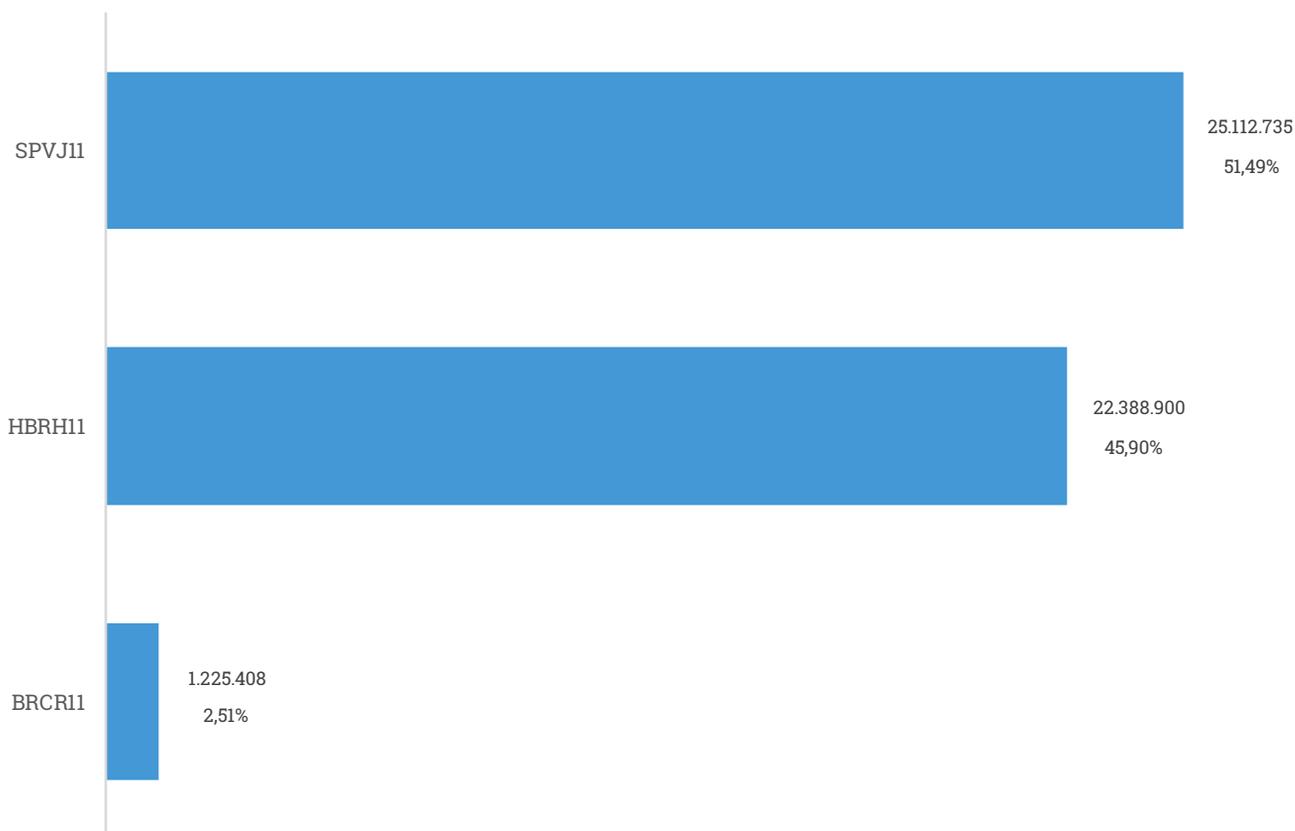
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Conforme citado no início do relatório, o time de gestão segue com uma postura mais seletiva no que tange a novos investimentos em FIIs. Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do Maxi Renda representa uma estratégia de alocação tática. Durante o mês o Fundo investiu R\$ 25,37 milhões no FII Succespar Varejo (SPVJ11) e, como fato subsequente, investiu R\$ 1,9 milhão no FII Rooftop (ROOF11). Adicionalmente, a gestão optou por alienar integralmente as posições dos FIIs XP Crédito Imobiliário (XPCII1) e Kinea Rendimentos (KNCR11) para reaplicação em ativos-alvo, gerando um total de R\$ 2,1 milhões já líquido de impostos sobre ganho de capital. O Fundo SPVJ11 constitui uma interessante arbitragem na visão da gestora, visto que possui apenas contratos atípicos longos (20 anos) de devedor Grupo GPA com *cap rates* de IPCA + 7,60% a.a. na média, enquanto os CRIs de mesmo risco no mercado são negociados por volta de IPCA + 5,00% a.a., com clara possibilidade de ganho de capital quando o Fundo for negociado e carregado interessante nesse interim.

No mês de março o IFIX apresentou queda de 1,38% frente ao mês anterior, revertendo os ganhos do ano e encerramento o primeiro trimestre com queda de 0,81%. Durante o mês o Ibovespa subiu 6%, em grande parte devido ao aumento nos preços das commodities, enquanto que o movimento de abertura da curva de juros impactaram negativamente os ativos de Renda Fixa. Ainda em março o COPOM (Comitê de Política Monetária) optou, pela primeira vez em 6 anos, por subir a taxa básica de juros em 75bps, para 2,75% a.a. No lado sanitário o agravamento do número de novos casos e mortes no Brasil por conta da COVID-19 seguiu em franca ascensão. A piora neste cenário levou alguns dos principais indicadores da economia brasileira a apresentarem queda, como índices de confiança e produção industrial. Adicionalmente, o combate à pandemia levou a uma deterioração da situação fiscal brasileira, com o endividamento chegando na casa de 90% do PIB. O cronograma de vacinação no Brasil e no mundo continuam avançando. O Brasil encerrou o mês com mais de 7% da população tendo tomado ao menos uma dose da vacina. No demais países os destaques ficam com o Reino Unido, Chile e EUA, com 45,53%, 35,55% e 29,18% da população tendo tomado ao menos uma dose da vacina, respectivamente. Ainda no cenário externo, EUA e Europa também têm sofrido com o aumento do número de casos. No entanto, mesmo com a piora no cenário global, os principais índices acionários nos EUA apresentaram forte alta no trimestre, com o S&P 500 subindo 5,77% e o Dow Jones, 7,76%. Os rendimentos das *Treasuries* (títulos da dívida pública norte-americana) seguiram o padrão apresentado no mês passado e também apresentaram alta em março.

A carteira de FIIs encerrou o mês de março com saldo de **R\$ 48,77 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



*Resultado passados não garantias de rentabilidades futuras

www.xpasset.com.br/maxirenda

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

Maxi Renda | Março 2021 | 6

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de março, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio, No *book* de CRIs a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações em breve com relações-risco retorno interessantes, com destaques para as alienações dos CRIs Mateus (20B0980166), GPA (20H0695880, 20F0689770, 20L0687041 e 20L0687133), Embrac II (20F0870073), FS Bioenergia (20F0784287) e Dasa (20L0653519), com valor total de R\$ 77,93 milhões. **Com as operações realizadas pelo time da gestão durante o mês o Fundo encerrou o mês com ganho de capital de aproximadamente R\$ 2,77 milhões.** Ainda durante o mês o Fundo investiu R\$ 7,5 milhões no CRI Assaí | M. Dias Branco | Império (20J0668136). Como fato subsequente o Fundo investiu R\$ 1,1 milhão no CRI Cogna Educação (19A0698738), ativo que já fazia parte do portfólio, e R\$ 8,47 milhões em nova tranche do CRI WAM São Pedro. Maiores detalhes acerca desta alocação estão descritos abaixo. Essas posições de Mateus e GPA ilustram bem, uma tese que a equipe de gestão vem reforçando há alguns meses, de ter foco de grande parte do portfólio em posições que, ainda que tenham taxas nominais mais contidas, se investidas com spreads corretos em momentos de maior abertura de taxas, podem trazer retornos acima da taxa de investimento por possuírem nomes com **liquidez** e com grande apelo a uma maior classe de investidores, como investidores de varejo, *Family offices* e fundos de renda fixa.

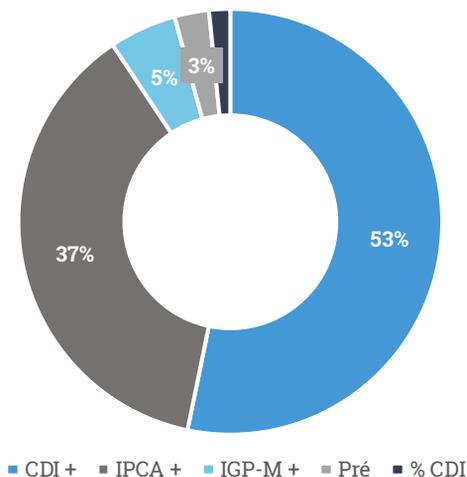
Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos dessa crise em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estarem preparados para agirem antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 10 e 16 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

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

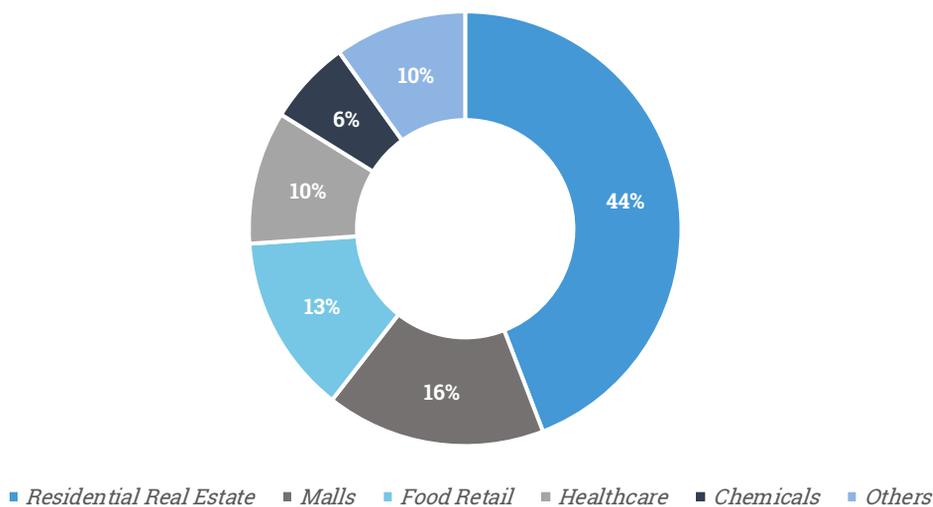
- (a) **CRIs Assaí | M. Dias Branco | Império (20J0668136) R\$ 7,5 milhões:** conforme mencionado acima, o Fundo investiu R\$ 7,5 milhões a uma taxa de IPCA + 5,50% a.a. no CRI Assaí | M. Dias Branco | Império. A operação é lastreada em contratos com empresas de alta qualidade creditícia, a saber: Assaí (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os aluguéis que compõem o lastro e as garantias estão localizadas no estado de Pernambuco. A operação contempla uma ótima estrutura de garantias, a saber: (i) Alienação Fiduciária (AF) dos imóveis; (ii) aval e fiança dos sócios da Cedente, (iii) Cessão Fiduciária (CF) da conta vinculada que circulam os aluguéis e (iv) fundo de reserva equivalente a 3 PMTs. Adicionalmente, os aluguéis de Assaí e M. Dias Branco por si só já perfazem 1,2x o valor da PMT mensal do CRI.
- (b) **CRIs Cogna Educação (19A0698738) R\$ 1,1 milhão:** como fato subsequente o Fundo aumentou sua exposição no CRI Cogna Educação (19A0698738) em R\$ 1,1 milhão. O ativo é lastreado em um contrato de BTS firmado com a Kroton (Grupo Cogna) e possui uma robusta estrutura de garantias, como AF do imóvel, fiança, fundo de reserva, coobrigação e endosso dos seguros do imóvel. O papel tem remuneração de IGP-M + 5,9571% e prazo remanescente de 7 anos;
- (c) **CRIs WAM São Pedro R\$ 8,5 milhões:** também como fato subsequente o Fundo integralizou uma nova tranche do CRI WAM São Pedro. O ativo é resultado da securitização de recebíveis de contratos de compra e venda de frações imobiliárias de um Resort localizado em São Pedro-SP. Os recursos captados com o CRI serão utilizados pela devedora no desenvolvimento imobiliário do empreendimento. O papel conta ainda com atrativa taxa (IGP-M + 12% a.a.) e estrutura de garantias, monitoramento e covenants robustos, tais como Fiança Corporativa, Cessão Fiduciária (CF) dos recebíveis, Hipoteca do imóvel, Gerenciadora de Obras e alto ICSD. Nesse papel, a equipe de engenharia da gestora faz um acompanhamento muito próximo do desenvolvimento do projeto, inclusive presencialmente, ilustrando mais um caso do compromisso necessário da mescla entre análise creditícia e de engenharia nos papéis do Fundo.
- (d) **Como fato subsequente, no mês de abril é esperada a liquidação da primeira tranche de uma nova operação de R\$ 40 milhões e remuneração de IPCA + 7,50% a.a. baseada em exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, com fluxo altíssimo de recebíveis mensais, acima da PMT do CRI, operação cuja diligência se estendeu além do esperado, mas será desembolsada apenas quando perfeitamente formalizada sua estrutura. Além disso, vale destacar que a equipe de gestão está estruturando para breve liquidação uma operação de R\$ 56 milhões de um BTS com uma empresa do setor de Varejo – Bebidas localizado na região do Grande ABC - SP, excelente perfil de crédito e taxa de IGP-M + 5,50% a.a. e outra de R\$ 60 milhões de um CRI para financiamento do desenvolvimento de um ativo logístico diferenciado, que visa exploração da tese de *Last Mile*, o qual também é localizado na região do Grande ABC - SP, com remuneração de IPCA+ 6,50% a.a. e robusta estrutura de garantias e controles, dentre outras operações do *pipeline*.**

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

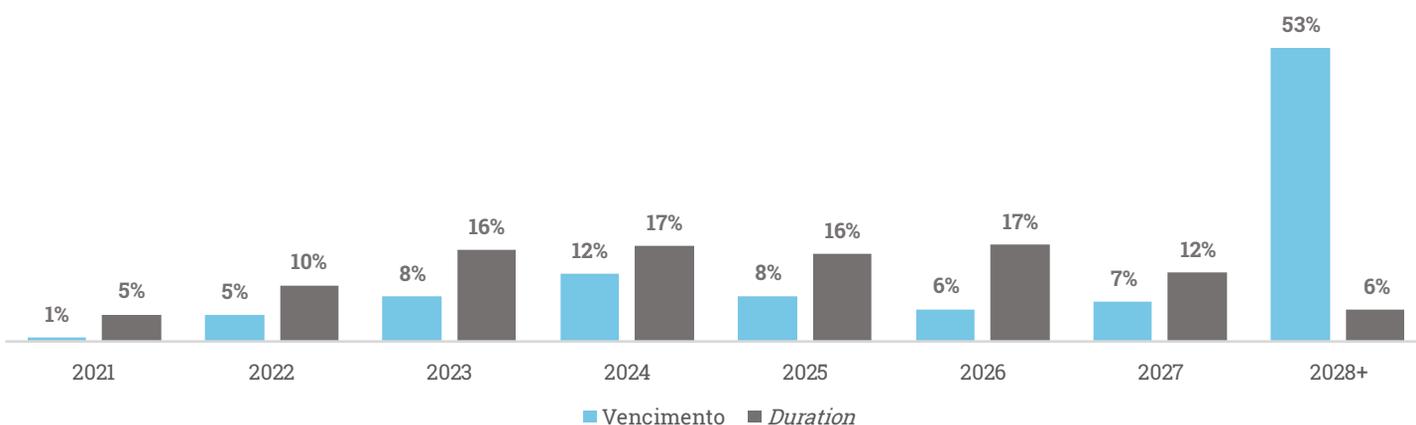
Indexadores dos CRIs



Setores da Economia



Vencimento e Duration (dos CRIs)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Abaixo, evidenciam-se os *status* dos CRIs com histórico recente de eventos que já influenciaram os fluxos de pagamentos dos papéis previstos nas aquisições dos títulos, dado que esses papéis não geram caixa para o Fundo há algum tempo. Toda e qualquer recuperação desses créditos gerará fluxo adicional ao que o Fundo já vem gerando em sua recorrência. **A soma dos ativos abaixo representa 0,69% 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) 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 AF's. Neste sentido, a venda foi realizada pelo valor total de R\$ 6 milhões e a Securitizadora por meio do patrimônio separado, já recebeu todos os recursos da venda. O último pagamento foi feito em maio. 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 e, os demais pagamentos do parcelamento, que vão até Jan/21 e Jun/21, respectivamente, estão sendo feitos mensalmente desde Ago/19. 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, a recuperação judicial não traz qualquer tipo de ameaça ao Fundo no processo de monetização dos ativos. Por fim, reforçamos que os recursos oriundos das vendas dos 5 (cinco) imóveis não vão compor a base de distribuição do Fundo.
- (c) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): Em abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no mesmo mês. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de outubro, a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda. Por fim, existem conversas avançadas para o Maxi Renda vender o crédito e sair do risco.
- (d) CRI Nex Group (15H0698161): Em benefício e defesa dos cotistas, a gestora e demais credores resolveram avançar na execução das garantias do papel, dada a morosidade da empresa nas formalizações e reenquadramentos pedidos, além de terem feito novas operações com outros credores e sendo honradas. Notificamos o Grupo NEX sobre o processo. A saber, as garantias são os avais dos sócios na pessoa física e subsidiárias, alienação fiduciária das ações da SPE Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II (relativa a duas fases do projeto Life Park em Canoas-RS), além da alienação fiduciária de um terreno em Gravataí-RS, avaliado em aproximadamente R\$ 17 milhões pela Colliers International. Vale ressaltar que isso não representará nenhum impacto nos rendimentos do Fundo, dado que a empresa se encontra inadimplente há mais de 2 anos, ao contrário, esperamos obter os recursos novamente para os cotistas.

Maxi Renda FII

Março 2021



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
21B0137349	Gaia Sec.	Clariant BRF Atento Aptiv	4/174	85.000	86,35	4,9	4,27%	fev/21	15/08/2029	IPCA +	5,5000%	Mensal
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	65.372	68,90	6,3	3,41%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20L0653519	Gaia Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	64.157	66,98	8,3	3,31%	dez/20	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	60.000	60,90	5,0	3,01%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	60.468.906	60,58	3,1	3,00%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	80.033	47,27	2,2	2,34%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	47,17	4,0	2,33%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	45.500.433	45,54	4,4	2,25%	dez/20	26/12/2029	IPCA +	5,3000%	Mensal
20J0812309	Isec Sec.	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	42,58	4,4	2,11%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	45.471	42,17	5,3	2,09%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	41,13	2,6	2,04%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.445	40,63	2,2	2,01%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	40,42	4,0	2,00%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	39,85	5,6	1,97%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	38,64	4,0	1,91%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	36,10	1,4	1,79%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	32.500	34,94	0,6	1,73%	mar/20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,05	3,5	1,59%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	34.036	30,43	2,9	1,51%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
21B0544455	Isec Sec.	Tecnisa	4/175	30.000	29,99	3,4	1,48%	fev/21	15/02/2026	IPCA +	5,9426%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	27.250	25,65	5,9	1,27%	abr/20	26/07/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20E1051047	Gaia Sec.	Vila Leopoldina	4/149	25.330	24,81	1,1	1,23%	nov/20	30/05/2022	CDI +	5,2000%	Mensal
20J0665817	Isec Sec.	Direcional Engenharia	103/4	23.536	23,59	2,8	1,17%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	21.794	21,77	6,2	1,08%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
20F0849801	Isec Sec.	Helbor - Estoque IV	4/100	20.231	18,52	2,0	0,92%	jul/20	27/06/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	40.000	18,31	1,2	0,91%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	17,67	3,0	0,87%	out/20	18/10/2024	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	17,66	1,6	0,87%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1/193	17.361	17,26	2,7	0,85%	ago/19	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	16.180	16,01	2,6	0,79%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1/309	15.800	15,81	1,7	0,78%	ago/20	29/08/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
20F0784287	RB Capital Sec.	FS Bioenergia	1/280	19.811	15,18	1,4	0,75%	set/20	24/02/2023	CDI +	3,0000%	Trimestral
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	2/72	13.702	13,75	6,4	0,68%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/1	13.000	13,04	0,5	0,65%	set/19	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	29.826	12,49	1,9	0,62%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	12.694	11,52	2,9	0,57%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
19L0000002	Forte Sec.	WAM Praias	1/281	9.643	11,24	2,1	0,56%	mar/21	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	14.000	11,01	3,5	0,54%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
20I0777292	Isec Sec.	Helbor - Multirenda II	4/113	10.227	10,92	6,3	0,54%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
13B0006454	Isec Sec.	Conspar	2/1	110	10,26	0,9	0,51%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
20L0687133	True Sec.	GPA	1/346	10.088.151	10,10	6,7	0,50%	dez/20	26/12/2035	IPCA +	5,6000%	Mensal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,05	7,1	0,50%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
19L0000001	Forte Sec.	WAM Praias	1/280	8.898	9,93	2,1	0,49%	dez/19	20/11/2025	IGP-M +	12,0000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,44%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	8.146	8,48	6,5	0,42%	set/20	10/06/2035	IPCA +	5,7500%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	8.011	8,44	6,7	0,42%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
20J0668136	Isec Sec.	Assai M. Dias Branco Império	4/130	6.889	7,47	5,3	0,37%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	6.659	7,11	3,7	0,35%	dez/19	07/11/2022	IGP-M +	4,0000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	5,30	3,2	0,26%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/2	5.000	5,02	0,6	0,25%	mai/20	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,24%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	22.531	4,53	0,2	0,22%	mai/19	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	4,53	0,6	0,22%	mai/17	28/05/2022	IGP-M +	12,0414%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	4,22	2,8	0,21%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/243	3.843	3,60	2,3	0,18%	mar/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290840	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/241	2.005	1,84	2,3	0,09%	dez/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290906	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/244	1.336	1,45	2,3	0,07%	jan/21	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1/240	1.222	1,44	2,3	0,07%	jul/19	20/09/2026	IGP-M +	12,0000%	Mensal
12E0035783	Gaia Sec.	GSP	5/29	31	0,95	0,3	0,05%	jun/12	25/10/2021	IPCA +	10,0000%	Mensal
11F0042226	Gaia Sec.	Pulverizado	4/30	11	0,79	0,2	0,04%	set/16	11/10/2021	IGP-M +	11,5000%	Mensal
17J0040025	True Sec.	Direcional Engenharia	1/107	1.969	0,66	0,0	0,03%	mai/19	09/04/2021	CDI +	0,8000%	Semestral
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1/98	2	0,62	2,6	0,03%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/185	397	0,41	3,5	0,02%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
14K0234407	Isec Sec.	Esser	3/3	45	0,40	-	0,02%	-	-	CDI +	3,0000%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,30	2,0	0,01%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
12B0035151	Gaia Sec.	GSP	5/13	10	0,28	0,5	0,01%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035289	Gaia Sec.	GSP	5/14	10	0,27	0,4	0,01%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035531	Gaia Sec.	GSP	5/17	10	0,21	0,4	0,01%	fev/12	28/12/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035480	Gaia Sec.	GSP	5/16	10	0,20	0,4	0,01%	fev/12	28/01/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12B0035534	Gaia Sec.	GSP	5/18	10	0,15	0,5	0,01%	fev/12	28/02/2022	IPCA +	11,0000%	Mensal
12E0013069	Gaia Sec.	Cipasa	5/21	9	0,11	0,2	0,01%	nov/12	20/08/2021	IGP-M +	9,5000%	Mensal
12B0035313	Gaia Sec.	GSP	5/15	10	0,08	0,3	0,00%	fev/12	28/10/2021	IPCA +	11,0000%	Mensal
13B0036124	Habitasec Sec.	Campos Belos	1/21	39	0,01	0,1	0,00%	mar/13	15/05/2021	IGP-M +	10,3000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	1/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal

1.371,68

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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21B0137349	Clariant BRF Atento Aptiv	86,35	Chemicals	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de Imóvel; - Seguros Patrimoniais; - Fianças Bancárias; - Cessão Fiduciária; - Fundo de Reserva. 	Papel lastreado em 4 contratos atípicos de excelentes perfis de crédito (Clariant, Aptiv, Atento e BRF), alienação fiduciária de um imóvel na cidade de São Paulo de excelente localização, e remuneração de IPCA+ 5,50% a.a.
20B0817201	Prevent Senior	68,90	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.
20L0653519	Dasa Diagnósticos	66,98	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
20D1006203	Oba Hortifruti	60,90	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. - 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). - 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. 	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores: (i) margem bruta acima de 40% e (ii) Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.
20C0851514	AlphaGran	60,58	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil). - 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. 	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
19L0906036	Helbor – Estoque III	47,27	Residential Real Estate	<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. 	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	47,17	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.
20L0687041	GPA	45,54	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Fiança. 	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	42,58	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.
19L0838765	GPA	42,17	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
20L0653261	Fibra Experts	41,13	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). A companhia teve em 2019 seu melhor ano em termos de lançamentos, vendas e receita líquida. Dados de 2020 da companhia mostram resiliência da Fibra Experts quanto aos resultados alcançados mesmo no cenário de crise atual.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19L0906443	Embraed	40,63	Residencial Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física. 	<p>Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, sendo que em março a razão foi superior a 6 vezes, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.</p>
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	40,42	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. 	<p>É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.</p>
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	39,85	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão. 	<p>Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Div Líq/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.</p>
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	38,64	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física. 	<p>É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.</p>
20L0632150	Direcional Engenharia	36,10	Residencial Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia. 	<p>Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R\$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R\$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.</p>
19E0350573	HM Engenharia	34,94	Residencial Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do contrato de permuta financeira com a MRV no valor de R\$ 45MM; - Cessão fiduciária de direitos creditórios inerentes a uma carteira de créditos de natureza pró-soluto no montante de R\$ 52MM; - Rating BBB pela S&P; - Covenants: <ul style="list-style-type: none"> i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0. 	<p>Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19.</p>
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,05	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1PMT. - Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras. 	<p>Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.</p>
20I0718026	Vitacon - Sênior	30,43	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, avaliados com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV); - Covenants financeiros: <ul style="list-style-type: none"> I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção)/Patrimônio Líquido <= 1,20x; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e Soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50x ou < 0,00x. 	<p>O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencedora.</p>
21B0544455	Tecnisa	29,99	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, avaliados com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV); - Covenants financeiros: <ul style="list-style-type: none"> I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção)/Patrimônio Líquido <= 1,20x; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e Soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50x ou < 0,00x. 	<p>A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R\$ 1,5 bilhão de VGV total. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	25,65	Properties	- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
20E1051047	Vila Leopoldina	24,81	Residential Real Estate	- AF do imóvel; - Aval dos sócios.	CRI de alavancagem em umas das regiões de maior crescimento e valorização da cidade de São Paulo. A excelente localização e qualidade da garantia imobiliária traz o conforto necessário ao time de gestão.
20J0665817	Direcional Engenharia	23,59	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R\$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R\$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	21,77	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 a ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Div Líq/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.
20F0849801	Helbor – Estoque IV	18,52	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de 95 unidades residenciais que somam R\$ 48 milhões; - Cash Collateral equivalente a 3 PMTs; - Aval da Helbor Empreendimentos S.A; - Aval dos sócios da Helbor.	Imóveis com alta liquidez em praças de grande expressão. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro, apresentando melhora nos indicadores operacionais constantemente. Controlador altamente capitalizado.
19F0260959	Helbor	18,31	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.
20J0667658	HF Engenharia	17,67	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.
19J0714175	HM Engenharia	17,66	Residential Real Estate	- Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0.	Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, com baixa alavancagem e resiliência nas vendas mesmo com as circunstâncias impostas pela COVID-19.
19G0269138	Direcional Engenharia	17,26	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R\$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R\$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
20F0870073	Embraed II	16,01	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de dois terrenos em Balneário Camboriú; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 70%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
20H0747466	Tecnisa	15,81	Residential Real Estate	- Rating brAA- pela Fitch Ratings; - Covenants financeiros: I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção) Patrimônio Líquido <= 1,00; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar Soma da Dívida Líquida (excluídos os valores de Financiamento à Produção), Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R\$ 1,5 bilhão de VGV total. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.
20F0784287	FS Bioenergia	15,18	Agribusiness	- Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários; - Alienação Fiduciária de estoque; - Fundo de Reserva; - Covenants: I. Dívida Líquida/EBTIDA <= 3,50x; II. EBITDA/(Despesas Financeiras Líquida - Caixa e Aplicações Financeiras) =>: i. 1,10x (para encerramento em 31/03/2021 e 30/06/2021); ii. 1,20x (para demais períodos após 30/09/2021).	A FS Bioenergia é uma companhia brasileira que atua na produção de etanol de milho e seus derivados. A companhia possui números robustos, com receita líquida de mais de R\$ 1,2 bilhão (2020), e clientes expressivos no Brasil, como Raizen, BR Distribuidora, Ipiranga e BRF. A empresa vem finalizando um processo de investimento em uma usina de etanol de milho. Atualmente a empresa se encontra com confortável posição de caixa e de milho fixado, que é a grande parte do custo da empresa. Adicionalmente, a companhia já está com 2 dos 3 módulos em operação da nova usina, o que tende a impulsionar o seu crescimento nos próximos anos.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20J0837207	Creditas - Mezanino II	13,75	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira; - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% e máximo de 60%; - Duas tranches de subordinação; - Fundo de reserva; - Apólices de seguros; - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações.	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
19I0329899	You Inc.	13,04	Residential Real Estate	- Covenant: Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolso com Terrenos) >= 140% Serviço da Dívida para o Próximo Semestre; - AF de aproximadamente 54% das ações da empresa; - AF de todas as SPEs operacionais, na participação You e das quais vierem a ser constituídas; - Aval da pessoa física do principal acionista da companhia	Focada em regiões nobres da cidade de São Paulo, com projetos diferenciados que vêm apresentando excelentes números de vendas. Acionista controlador é um dos fundadores da Even, um dos mais experientes incorporadores do mercado. Possui confortável posição de caixa, com endividamento abaixo de 50% de seu patrimônio líquido e caixa de mais de 2x duas obrigações financeiras de curto prazo.
19J0713628	Even	12,49	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Mesmos covenants que a empresa tiver em outras operações de dívidas.	Conforme já explicado na seção especial, analisamos a precificação e a velocidade esperada de vendas e acreditamos que rapidamente o CRI será amortizado com as vendas de estoque dada a liquidez esperada dos mesmos. De toda forma, a Even se encontra em confortável posição de caixa, fechando o 3T20 como aplicadora líquida (Dívida Líquida/EBITDA negativa), já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.
20I0718383	Vitacon - Mezanino	11,52	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 170%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vencenda.
19L0000002	WAM Praias	11,24	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19B0177968	RNI	11,01	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de três empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holdings diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 190 milhões no 9M20 (+245% YoY) e teve um aumento de 217% nos lançamentos, para mais de R\$ 225 milhões no 9M20, com uma margem bruta ajustada de 40% no 3T20 (+15% YoY).
20I0777292	Helbor - Multirenda II	10,92	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m ² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos aluguéis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de aluguéis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
13B0006454	Conspar	10,26	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de 9 empreendimentos; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Aval do controlador na pessoa física.	Carteira muito pulverizada de empreendimentos do interior de São Paulo, com fluxo superior às PMTs do CRI.
20L0687133	GPA	10,10	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas; - Fiança.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
19F0923004	São Carlos	10,05	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo.	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.
19L0000001	WAM Praias	9,93	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20F0689770	GPA	8,48	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI. 	<p>O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo. 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.</p>
20H0695880	GPA	8,44	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI. 	<p>O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. 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.</p>
20J0668136	Assaí M. Dias Branco Império	7,47	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs. 	<p>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.</p>
19L0035166	BB	7,11	Financial Services	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel, com LTV próximo a 60% 	<p>Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido.</p>
18L1179520	LOG	5,30	Properties	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária alugueis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel. 	<p>Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2020 possuía posição de caixa no valor de R\$ 744,6 milhões e R\$ 202,2 milhões de dívidas vencendo em 2021.</p>
19I0330498	You Inc.	5,02	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Covenant: Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolso com Terrenos) >= 140% Serviço da Dívida para o Próximo Semestre - AF de aproximadamente 54% das ações da empresa - AF de todas as SPEs operacionais, na participação You e das quais vierem a ser constituídas. - Aval da pessoa física do principal acionista da companhia 	<p>Focada em regiões nobres da cidade de São Paulo, com projetos diferenciados que vêm apresentando excelentes números de vendas. Acionista controlador é um dos fundadores da Even, um dos mais experientes incorporadores do mercado. Possui confortável posição de caixa, com endividamento abaixo de 50% de seu patrimônio líquido e caixa de mais de 2x duas obrigações financeiras de curto prazo.</p>
15H0698161	NEX	4,82	Residential 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 	<p>Papel em processo de reperfilamento e reforço de garantias</p>
17G0788003	Tecnisa	4,53	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do saldo devedor do CRI 	<p>A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R\$ 1,5 bilhão de VGV total. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.</p>
12E0031990	Aloes	4,53	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. 	<p>Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.</p>
18D0698877	RNI	4,22	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo. 	<p> Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 190 milhões no 9M20 (+245% YoY) e teve um aumento de 217% nos lançamentos, para mais de R\$ 225 milhões no 9M20, com uma margem bruta ajustada de 40% no 3T20 (+15% YoY).</p>
19G0290890	WAM São Pedro	3,60	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento. 	<p>Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0290840	WAM São Pedro	1,84	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19G0290906	WAM São Pedro	1,45	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
19G0290738	WAM São Pedro	1,44	Fractional	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Coobrigação da Cedente; - Fiança das pessoas físicas e jurídicas sócias do empreendimento; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras; - Hipoteca do Empreendimento.	Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do equity do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
12E0035783	GSP	0,95	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11F0042226	Pulverizado	0,79	Residential Real Estate	- Aval Corporativo Tegra; - Cessão Receáveis.	Aval corporativo de empresa que pertence ao Grupo Brokfield, umas das maiores gestoras de investimentos do mundo.
17J0040025	Direcional Engenharia	0,66	Residential Real Estate	- Rating brAA+(sf) pela S&P Ratings	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 3T20 a empresa possuía mais de R\$ 1 bilhão de caixa e equivalentes e uma Dívida Líquida de R\$ 18 milhões. Possui endividamento muito baixo, de 1,3%, em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
14C0067901	brMalls	0,62	Malls	- Fiança prestada pela BR Malls Participações S.A.; - AF dos Imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da operação dos shopping centers, incluindo as receitas com exploração dos estacionamentos; - Rating Aa2.br(sf) pela Moody's.	Uma das maiores empresas do setor, possui posição muito confortável de caixa para atravessar o atual período. Possuía ao final do 3T20 R\$ 930,2 milhões para compromissos de dívidas de R\$ 33,4 milhões ao final de 2020 e R\$ 265,5 milhões em 2021.
19A0698738	Cogna Educação	0,41	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	Grupo possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R\$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R\$3,6 bilhões de caixa para R\$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
14K0234407	Esser	0,40	Residential Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias
11F0013690	Cyrela	0,30	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Coobrigação Cyrela.	Uma das maiores incorporadoras do país, divulgou recentemente sua prévia operacional do 4T20 com quase R\$ 5 bilhões de VGV lançado ex-permuta (+33% YoY) e R\$ 5 bilhões de vendas contratadas (+7% YoY), além de um VSO no último trimestre do ano de 48,4%.
12B0035151	GSP	0,28	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035289	GSP	0,27	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035531	GSP	0,21	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.

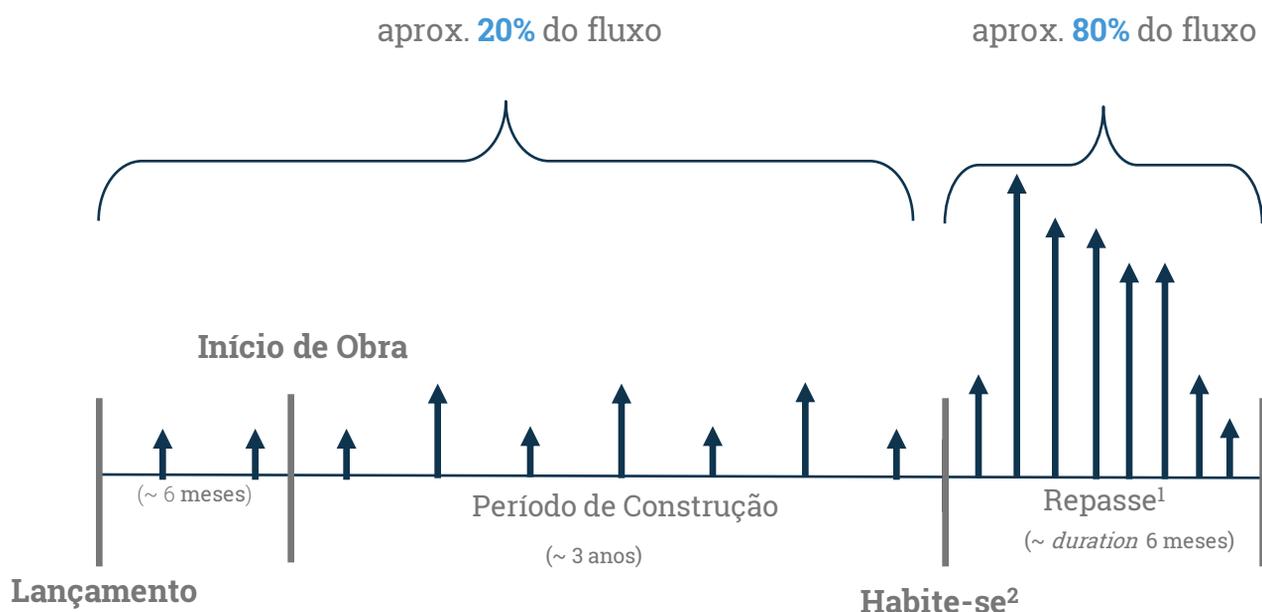
Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
12B0035480	GSP	0,20	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035534	GSP	0,15	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12E0013069	Cipasa	0,11	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis baseado nos critérios de elegibilidade; - Fundo de Reserva; - Saldo Mínimo a VP da carteira sempre respeitando min 112% do saldo do CRI.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
12B0035313	GSP	0,08	Residencial Real Estate	- Cessão Fiduciária dos recebíveis de acordo com os critérios de elegibilidade; - VP da carteira deve ser superior a 120% do saldo do CRI; - Aval; - Fundo de Reserva; - Sobregarantia de obra.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
13B0036124	Campos Belos	0,01	Residencial Real Estate	- CF dos recebíveis; - CF de cotas da SPE; - Subordinação de 10%; - Aval e Fiança do Grupo Kobra; - Fundo de liquidez com 2 PMTs; - Fundo de despesa.	Passivo pulverizado, com saldo mínimo que excede o do CRI. Duration remanescente muito curta.
11L0005713	Scopel	0,00	Residencial Real Estate	Papel em processo de excussão das garantias	Papel em processo de excussão das garantias

Permutas Financeiras

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

Tal dinâmica fica mais clara no Fundo a partir de 2020 quando elevou seu patamar de distribuição nesse *book*, justamente no período com início do repasse de alguns projetos como Vila Olímpia 1 e Vila Prudente 1.



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

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

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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)
INCC+/IPCA+	13,25%	R\$ 230,10MM
Total		R\$ 230,10MM

Permutas Financeiras

No mês de março, o Fundo realizou novos aportes em projetos que já se encontravam no portfólio. Os projetos Campo Belo 1, Campo Belo 2, Imirim 1, Pinheiros 1 e Vila Nova Conceição 1 receberam aportes de R\$ 70,0 mil, R\$ 752,6 mil, R\$ 1,2 milhão, R\$ R\$ 1,1 milhão e R\$ 187,8 mil. Como fato subsequente, o Fundo realizou um novo investimento de R\$ 18 milhões em um projeto localizado na Vila Olímpia, zona sul de São Paulo. Maiores detalhes acerca deste novo investimento serão disponibilizados no próximo relatório gerencial. Para os próximos meses estão previstos novos investimentos neste "asset class". Durante o mês foram realizadas reduções de capital nos projetos Vila Olímpia 1, Vila Prudente 1, Vila Mariana 1, Perdizes 3 e Jardins 2 nos montantes de R\$ 520,8 mil, R\$ 2,0 milhões, R\$ 1,0 milhão, R\$ 1,8 milhão e R\$ 2,7 milhões, respectivamente. As distribuições serão detalhadas mais adiante. A gestão ressalta que possui um robusto pipeline de novas operações.

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

Sobre os potenciais impactos da COVID-19, vale reforçar que as empresas do setor começaram o ano de 2020 já caminhando para um primeiro trimestre de recordes nas vendas. As incorporadoras fizeram bem a lição de casa ao longo de 2019, ao trocarem suas dívidas por prazos mais longos e custos mais baixos, se beneficiando da mínima histórica de juros do país, e equacionaram também, os altos estoques que foi a herança da última crise e, por fim, de modo geral, estão mais preparadas e estruturadas para atravessar a crise.

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

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

A carteira de Permutas encerrou o mês de março com saldo de **R\$ 230,10 milhões***.

Neste mês os projetos Perdizes 1, Moema 1, Perdizes 2, Vila Madalena 1, Perdizes 3, Freguesia do Ó 1 e Ipiranga 1 distribuíram, a título de distribuição de dividendos, os montantes de R\$ 100 mil, R\$ 100 mil, R\$ R\$ 100 mil, R\$ 300 mil, R\$ R\$ 150 mil, R\$ 100 mil e R\$ 650 mil. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPE's para o Fundo por cota.

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

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota	# cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.822
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.822
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	75.381.212
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07	182.487.981
jan/21	(3.358,65)	1.800,00	-	25.151,34	1.800,00	0,01	182.487.981
fev/21	(20.719,92)	3.000,00	-	25.151,34	3.000,00	0,02	182.487.981
mar/21	(3.288,87)	1.500,00	8.038,42	33.189,76	9.538,42	0,01	200.271.402
Fluxo Projetado	(12.446,32)	148.029,36	242.479,65	275.669,41	390.509,01	0,74	200.271.402

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Realizado	(263.293,08)	33.562,21	33.189,76	118.893,78	0,55
Fluxo Proj. (esperado)	(12.446,32)	148.038,81	242.549,65	390.588,46	0,74
Fluxo Total	(275.739,41)	181.591,57	275.669,41	457.260,98	1,29

Inflação projetada para o período remanescente

3,87% a.a. Fonte Focus 26-fev-21

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

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

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

*O método de reconhecimento do saldo da carteira de permutas foi alterado. Previamente o valor contemplava a diferença entre o capital comprometido por projeto e as reduções de capital realizadas. Na nova metodologia é considerada diferença entre o valor efetivamente aportado e as reduções de capital realizadas.

São Paulo, SP / Vila Olímpia 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ¹³	97,2%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
37.200.282	0,01%
Status	Participação no Projeto
Concluída	26% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jun/17	4.999.680
Data Início da Obra	Capital Investido
Ago/17	4.999.680
Data de entrega	Redução de Capital
Nov/19	4.843.440
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	3.580.128

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Vila Prudente 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ¹⁴	96,8%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
81.309.513	0,07%
Status	Participação no Projeto
Concluída	21% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Set/17	10.000.000
Data Início da Obra	Capital Investido
Set/18	10.000.000
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/20	8.500.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	4.850.642

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Vila Mariana 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ¹⁵	98,0%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
81.667.265	0,19%
Status	Participação no Projeto
Concluída	16% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Mai/18	9.472.900
Data Início da Obra	Capital Investido
Dez/18	9.472.900
Data de entrega	Redução de Capital
Fev/21	5.646.321
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
100,0%	2.325.575

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

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária ¹⁶	45,5%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
44.140.329	0,23%
Status	Participação no Projeto
Em construção	24% 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
Jun/21	700.000
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
85,4%	374.479

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

Campinas, SP / Cambuí 1

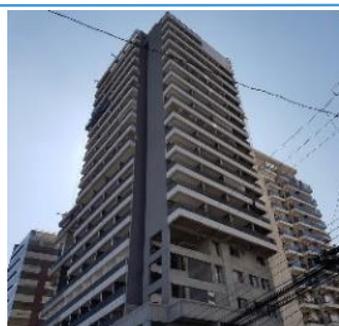


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
32.585.636
Status
Em construção
Data de lançamento
Out/16
Data Início da Obra
Nov/17
Data de entrega
Mai/21
Obras (%)
94,3%

Vendas (%)
62,5%
Participação no FII (% PL)
0,09%
Participação no Projeto
11% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Investido
1.750.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
882.054

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Paraíso 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
69.656.685
Status
Concluído
Data de lançamento
Dez/17
Data Início da Obra
Jul/18
Data de entrega
Jan/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
89,4%
Participação no FII (% PL)
0,26%
Participação no Projeto
17% do VGV
Capital Comprometido
6.750.000
Capital Investido
6.750.000
Redução de Capital
1.400.000
Dividendos Distribuídos
3.366.159

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

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
571.015.070
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Jan/27
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
1,1%
Participação no FII (% PL)
0,25%
Participação no Projeto
5% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Investido
5.140.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Perdizes 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda
163.428.705
Status
Lançado
Data de lançamento
Ago/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Abr/23
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
70,6%
Participação no FII (% PL)
0,65%
Participação no Projeto
14% do VGV
Capital Comprometido
13.055.000
Capital Investido
13.055.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
2.870.000

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Moema 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²¹	64,1%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
146.253.086	0,74%
Status	Participação no Projeto
Lançado	18% 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
Mai/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	2.550.000

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

São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²²	64,6%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
136.595.776	0,55%
Status	Participação no Projeto
Lançado	14% 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
Abr/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	1.450.000

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Freguesia do Ó 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²³	68,4%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
115.122.714	0,35%
Status	Participação no Projeto
Em construção	11% do VGV
Data de lançamento	Capital Comprometido
Jul/20	7.095.650
Data Início da Obra	Capital Investido
Mar/21	7.095.650
Data de entrega	Redução de Capital
Ago/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	800.000

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



Residencial	Vendas (%)
Permuta Imobiliária²⁴	42,1%
Valor Geral de Venda	Participação no FII (% PL)
93.950.043	0,91%
Status	Participação no Projeto
Lançado	30% 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
Abr/23	0
Obras (%)	Dividendos Distribuídos
0,0%	1.150.000

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Perdizes 3



Residencial
Permuta Imobiliária²⁵
 Valor Geral de Venda
 198.446.386
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Mai/19
 Data Início da Obra
 Mar/20
 Data de entrega
 Fev/22
 Obras (%)
 25,1%

Vendas (%)
 63,4%
 Participação no FII (% PL)
 1,54%
 Participação no Projeto
 26% do VGV
 Capital Comprometido
 32.949.883
 Capital Investido
 32.949.883
 Redução de Capital
 1.800.000
 Dividendos Distribuídos
 1.250.000

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Jardins 2



Residencial
Permuta Imobiliária²⁶
 Valor Geral de Venda
 65.584.505
 Status
Em construção
 Data de lançamento
 Mai/19
 Data Início da Obra
 Nov/19
 Data de entrega
 Jul/21
 Obras (%)
 81,2%

Vendas (%)
 72,7%
 Participação no FII (% PL)
 0,39%
 Participação no Projeto
 24% do VGV
 Capital Comprometido
 10.261.582
 Capital Investido
 10.261.582
 Redução de Capital
 2.300.000
 Dividendos Distribuídos
 400.000

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Augusta 1



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

Vendas (%)
 0,0%
 Participação no FII (% PL)
 1,52%
 Participação no Projeto
 37% do VGV
 Capital Comprometido
 38.870.000
 Capital Investido
 30.800.000
 Redução de Capital
 0
 Dividendos Distribuídos
 0

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

São Paulo, SP / Ipiranga 1



Residencial
Permuta Imobiliária²⁸
 Valor Geral de Venda
 164.488.292
 Status
Lançado
 Data de lançamento
 Nov/20
 Data Início da Obra
 Jun/21
 Data de entrega
 Out/23
 Obras (%)
 0,0%

Vendas (%)
 81,7%
 Participação no FII (% PL)
 1,10%
 Participação no Projeto
 20% do VGV
 Capital Comprometido
 22.132.894
 Capital Investido
 22.132.894
 Redução de Capital
 0
 Dividendos Distribuídos
 3.300.000

(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: fev/2021

São Paulo, SP / Campo Belo 1*



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

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,51%
Participação no Projeto
30% do VGV
Capital Comprometido
10.275.950
Capital Investido
10.275.950
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Campo Belo 2*



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

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,76%
Participação no Projeto
32% do VGV
Capital Comprometido
15.543.920
Capital Investido
15.298.115
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo / Imirim 1*

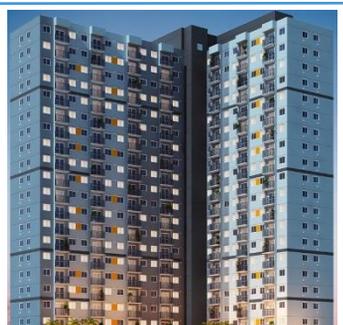


Residencial
Permuta Imobiliária³¹
Valor Geral de Venda
55.536.038
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Jan/22
Data Início da Obra
Abr/22
Data de entrega
Jan/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,23%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
7.729.910
Capital Investido
4.729.910
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Pinheiros 1*



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

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,47%
Participação no Projeto
27% do VGV
Capital Comprometido
9.528.219
Capital Investido
8.467.699**
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1*



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

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,61%
Participação no Projeto
44% do VGV
Capital Comprometido
12.418.822
Capital Investido
12.418.822
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity³⁴
Valor Geral de Venda³⁵
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 Comprometido³⁶
18.029.508
Capital Investido³⁷
18.029.508
Redução de Capital
0

(34) Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. (35) Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do Jd. América 1 e Jd. América 2. (36) O valor substancia o Jd. América 1 e Jd. América 2. (37) Idem. Fonte: Incorporador

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity³⁸
Valor Geral de Venda³⁹
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 Comprometido⁴⁰
18.029.508
Capital Investido⁴¹
18.029.508
Redução de Capital
0

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

São Paulo, SP / Jardim Europa 1⁴²



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 5.810.000
Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / Vila Bastos 1⁴³



Comercial

Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil

R\$ 1.240.000

Status

Disponível para venda

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

Santos, SP / Oceanic⁴⁴



Edifício Corporativo

Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil

8.833.028

Status

Disponível para venda

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

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

Seção Especial – 7ª Emissão de Cotas do Maxi Renda

Na data do presente relatório, o Administrador em conjunto com o Gestor convocaram uma assembleia visando a 7ª emissão de cotas do Fundo. Em nome de maior transparência do racional do Gestor para tal convocação e, uma vez que se trata de uma emissão seguindo a instrução CVM 476 (que por sua vez exige menor disponibilização de materiais como Prospecto), optou-se por essa seção especial, incluindo também o pipeline indicativo da mesma.

Conforme mencionado e explorado na seção especial do [relatório gerencial do mês de março de 2020](#) do Fundo, o mercado de crédito privado passou por uma grande reprecificação no último ano, com forte aumento das taxas dos títulos e consequente desvalorização dos mesmos, e a equipe de Gestão julga que ainda conta com oportunidades para investimento interessantes.

Desta forma, a equipe de gestão segue na estratégia de trazer valor para o fundo e capturar os mandatos que foram amarrados em função das oportunidades que a crise gerou.

Sobre a 6ª emissão, indicamos abaixo resumo das operações investidas e mudança dos patamares de remuneração dos papéis, embora com muita qualidade creditícia em geral, tendo 53% do volume dos CRIs investidos com ratings AAA, AA+ ou AA de seus devedores.

CRIs

Devedor	Cod Cetip	Taxa Emissão	Financeiro (R\$MM)
Clariant BRF Atento Aptiv	21B0137349	IPCA + 5,50%	85,00
Dasa	20L0653519	IPCA + 5,23%	71,46
GPA	20L0687041	IPCA + 5,30%	62,00
Siqueira Castro	20J0812309	IPCA + 6,95%	43,25
BRF	18L1300313	IPCA + 6,25%	41,42
Direcional Pro Solutio	20L0632150	10,00% Pré	40,07
Fibra Experts	20L0653261	IPCA + 5,96%	40,00
FS Bioenergia	20F0784287	CDI + 5,00%	35,00
Vitacon – Sênior	20I0718026	CDI + 4,00%	35,00
Tecnisa	21B0544455	IPCA + 5,94%	29,60
Direcional – Fazenda Santa Maria	20J0665817	CDI + 4,00%	23,54
GPA	20F0689770	IPCA + 5,75%	20,00
Helbor - Multirenda II	20I0777292	IPCA + 5,50%	20,00
Embraed II	20F0870073	CDI + 5,50%	17,00
HF Engenharia	20J0667658	IGP-M + 12,00%	15,00
Creditas – Mezanino II	20J0837207	IPCA + 8,50%	13,70
GPA	20L0687133	IPCA + 5,60%	13,00
Vitacon – Mezanino	20I0718383	CDI + 5,50%	11,00
WAM Praias	19L0000002	IGP-M + 12,00%	10,35
WAM São Pedro	19G0290890	IGP-M + 12,00%	5,25

Permutas

Projeto	Financeiro (R\$MM)
Perdizes 3	32,95
Augusta 1	30,80
Ipiranga 1	22,13
Vila Madalena 1	18,30
Campo Belo 2	14,55
Vila Nova Conceição 1	12,23
Jardins 2	10,26
Campo Belo 1	10,21
Pinheiros 1	7,38
Freguesia do Ó	7,10
Imirim 1	3,54

TIR Contratual média:
INCC/IPCA + 12% a.a.

Seção Especial – 7ª Emissão de Cotas do Maxi Renda

Com tais alocações, colocamos abaixo como a 6ª emissão foi benéfica ao Fundo, aumentando a qualidade creditícia do portfólio, ao mesmo tempo que também aumentou a taxa média de seus investimentos. Colocamos como comparativo os meses de junho/20 (mês de convocação da 6ª emissão) e o fechamento de janeiro/21, com destaque para o avanço na alocação em permutas financeiras, além dos benefícios de uma nova emissão como diluição de custos, liquidez do Fundo e, em particular, maior poder de negociação por bons mandatos exclusivos pelo Fundo.

Junho/20

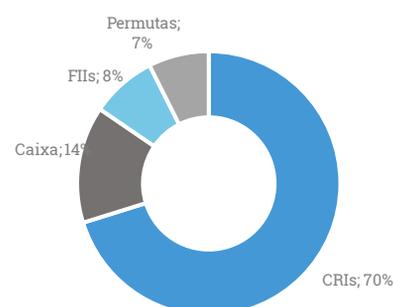
Book de CRIs

Indexador	Tx Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI +	2,09%	62,18%
IPCA +	4,79%	27,67%
IGP-M	7,09%	7,35%
% CDI	121,29%	2,79%
Caixa (% CDI)	-	-
Total		100%
Spread de Crédito	254 bps	

Book de CRIs + Permutas

Indexador	Tx Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI +	2,09%	57,76%
INCC/IPCA +	7,12%	32,77%
IGP-M	7,09%	6,87%
% CDI	121,29%	2,60%
Caixa (% CDI)	-	-
Total		100%
Spread de Crédito	339 bps	

Distribuição por ativo



Janeiro/21

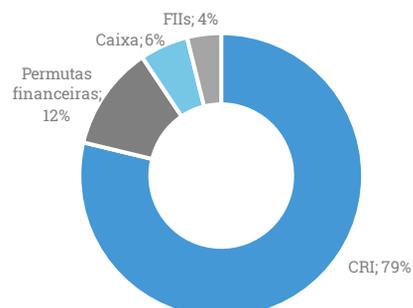
Book de CRIs

Indexador	Tx Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI+	2,69%	53%
IPCA+	5,49%	38%
IGP-M+	10,28%	5%
Pré	10,00%	3%
% CDI	115,71%	2%
Total		100%
Spread de Crédito	323 bps	

Book de CRIs + Permutas

Indexador	Tx Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI+	2,69%	46%
IPCA+ / INCC +	7,82%	46%
IGP-M+	10,28%	5%
Pré	10,00%	2%
% CDI	115,71%	1%
Total		100%
Spread de Crédito	431 bps	

Distribuição por ativo



Seção Especial – 7ª Emissão de Cotas do Maxi Renda

Dessa forma, convocou-se para a apreciação dos cotistas uma nova emissão para continuação desse processo de reprecificação dos ativos do Fundo. A equipe de gestão continuou trabalhando fortemente na prospecção de novos negócios e abaixo é apresentado o pipeline indicativo da 7ª emissão.

Todas as operações abaixo já estão mandatadas e aprovadas em comitê de investimentos da gestora.

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	R\$ 40,0 milhões	IPCA + 7,50% a.a.	Comercial - Varejo
CRI 2	R\$ 50,0 milhões	IPCA + 7,00% a.a.	Shopping Center
CRI 3	R\$ 60,0 milhões	IPCA + 11,00% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
CRI 4	R\$ 57,0 milhões	IGP-M + 5,50% a.a.	Galpão Logístico
CRI 5	R\$ 70,0 milhões	IPCA + 6,50% a.a.	Galpão Logístico
CRI 6	R\$ 43,0 milhões	IPCA + 5,15% a.a.	BTS - Bebidas
CRI 7	R\$ 40,0 milhões	CDI + 5,00% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
CRI 8	R\$ 60,0 milhões	IPCA + 5,50% a.a.	BTS - Varejo
CRI 9	R\$ 10,0 milhões	IGP-M + 12,00% a.a.	Fractional
CRI 10	R\$ 25,0 milhões	IPCA + 7,50% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
Permuta 1	R\$ 10,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 2	R\$ 12,5 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 3	R\$ 8,5 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 4	R\$ 10,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 5	R\$ 18,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 6	R\$ 20,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 7	R\$ 17,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras
Permuta 8	R\$ 15,0 milhões	INCC + 12,50 % a.a	Permutas Financeiras

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

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

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

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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos