



asset
management

Maxi Renda – FII
3º Trimestre de 2021

Carta do Gestor e Destques do Trimestre



Desempenho do 3º trimestre de 2021

No cenário internacional, o trimestre apresentou surpresas altistas de inflação nos EUA. Adicionalmente, pressões de preços em commodities energéticas estão elevando as expectativas de inflação em todo o mundo, esta já pressionada pela falta de insumos na cadeia produtiva global. Ainda no internacional, em agosto foi aprovado nos EUA o pacote de infraestrutura apresentado pelo Presidente Biden durante a sua campanha eleitoral, enquanto que na China o trimestre fechou com a delicada situação financeira de suas incorporadoras. Países da Ásia e da Europa seguem sofrendo com a alta do número de casos da variante Delta, que tende a reduzir o ritmo de retomada econômica das principais economias. No Brasil o quarter foi marcado pela deterioração do ambiente político e macroeconômico e pelo contínuo avanço do cronograma de vacinação. O COPOM optou por duas elevações de 100bps na taxa básica de juros, com sinalizações de outras duas elevações de mesma magnitude ainda este ano. Atualmente a Taxa SELIC se encontra em 6,25% a.a. O mercado fechou o mês de setembro com projeções altistas para o IPCA (8,51% neste ano vs. 6,07% no Boletim FOCUS do começo de julho). No ambiente político o trimestre ficou marcado por temas relevantes, com a expansão do novo Bolsa Família, a PEC dos precatórios, a CPI da COVID e a Reforma Tributária no radar dos investidores. No terreno positivo, dados do CAGED mostraram criação líquida de quase 1 milhão de vagas de emprego formais. O cronograma de vacinação seguiu em ritmo acelerado, com o país fechando o mês de setembro com mais de 85 milhões de brasileiros já com todo o cronograma de vacinação contra a COVID-19 concluído, totalizando 40% da população vacinada com as duas doses. Esse forte avanço tem contribuído para a contínua reabertura econômica no país. Durante o terceiro trimestre o IFIX apresentou queda de 1,42%.

Durante o trimestre os lançamentos de empreendimentos imobiliários seguiram em ritmo forte, assim como verificado no trimestre anterior, também com elevação do número de vendas de grandes incorporadoras que atuam no mercado paulista. As emissões de CRIs em 2021 chegaram ao patamar de **R\$ 21,18 bilhões² (+73,86% YoY)**, recorde da série histórica. A visão da gestora permanece bastante otimista de que este mercado se expanda com vigor nos próximos trimestres. Para o gestor, a demanda represada durante a pandemia, aliada à retomada das atividades com o avanço do cronograma de vacinação e às aprovações das reformas necessárias auxiliarão a retomada do setor.

Ainda durante o trimestre o Fundo realizou com sucesso dois desinvestimentos em permutas financeiras (Vila Prudente 1 e Vila Mariana 1). Os dois projetos são exemplos claros de sucesso deste “*asset class*” dentro do portfólio do Maxi Renda. Os projetos foram completamente desinvestidos durante o mês de agosto e atenderam a todos os critérios de retorno e qualidade exigidos pelo Fundo. O Maxi Renda após a conclusão das obras e a finalização do repasse de vendas (período que durou aproximadamente 2,5 anos), obteve o **MOIC (múltiplo de capital investido) consolidado de 1,5x, reforçando o diferencial estratégico das permutas financeiras para a rentabilidade do portfólio do Fundo**. Na visão do time de gestão a tese de investimentos em permutas financeiras se mostra consolidada, com retornos atrativos e robusta estrutura de garantias. Assim como informado nos últimos relatórios e também nos *calls* trimestrais de resultado, a gestão tem como *target* ter cerca de 20% do portfólio investidos nesse “*asset class*”, com desinvestimentos em projetos concluídos e novos investimentos em permutas com boas localizações, enquadramento adequado de preços, com margens para adaptação às variações do mercado e relações risco/retorno adequadas, com garantias.

A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito. Desta forma, manteve-se muito diligente na originação de novas operações que se encontram em níveis adequados, sejam nos mercados primário ou secundário. Foram realizadas alocações que elevaram o carregamento do portfólio e permitiram ao Fundo manter interessante rentabilidade em conjunto com o baixo risco médio do portfólio, investindo em nomes como General Shopping, Via Varejo, Cogna Educação, FEMSA e RCP – Whirlpool, aumentando dessa forma a qualidade da carteira, como será visto mais adiante na seção de CRIs. Durante o trimestre o Fundo teve um investimento total de **R\$ 297,79 milhões** em CRIs, **R\$ 30,37 milhões** em Permutas Financeiras e **R\$ 110,76 milhões** em FIIs. Mais informações estão detalhadas nas respectivas seções. **O fundo distribuiu em média aos seus cotistas 23,0 centavos por cota no decorrer do trimestre, representando 218% do CDI – líquido de impostos – em relação à cota de fechamento do trimestre anterior**. Por fim, a Gestão gostaria de ressaltar o elevado crescimento da base de cotistas do Fundo, ultrapassando a simbólica marca de 450.000 cotistas, para 456.087 (+10% QoQ), a maior da indústria de FIIs no Brasil na data de corte do presente relatório.

Destaques do 3º Trimestre de 2021

Principais Indicadores do Portfólio

- Resultado: R\$ **0,239**/Cota.
- Resultado Distribuído: R\$ **0,230**/Cota.
- Investimento de **R\$ 297,79 milhões** em 12 CRIs e alienação de **R\$ 105,93 milhões** em 8 CRIs, visando reciclagem da carteira e reaplicação em taxas mais interessantes.
- Aplicação em 5 FIIs no total de **R\$ 110,76 milhões**.
- Investimento em 2 novas Permutas Financeiras e liquidações de novas tranches em outras seis, no total de **R\$ 30,37 milhões**, com uma remuneração média de **IPCA/INCC+ 14,50%** e spread de crédito médio de **994 bps** sobre a NTN-B de *duration* equivalente. Adicionalmente, o Fundo realizou redução de capital total de **R\$ 9,13 milhões** em 10 projetos.
- Aumento da base de cotistas do Fundo para 456.087 cotistas (**+10% QoQ**).

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	3T21	2021	12 meses
Receitas¹	59.412.388	161.839.626	190.826.055
Receita de Locação	-	-	-
Lucros Imobiliários	7.289.750	17.058.048	22.495.935
Receitas FII	948.932	6.110.601	8.707.897
Receitas CRI	48.127.454	131.930.760	153.442.176
Receita LCI e Renda Fixa	3.046.251	6.740.217	6.180.047
Despesas²	(5.448.033)	(16.771.304)	(20.393.902)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(5.448.033)	(16.942.844)	(20.979.031)
Reserva de contingência	-	171.540	585.129
Resultado	53.964.355	145.068.322	170.432.152
Rendimento distribuído	51.989.122	143.060.803	164.481.304
Distribuição média por cota	0,077	0,077	0,073

(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. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. 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.

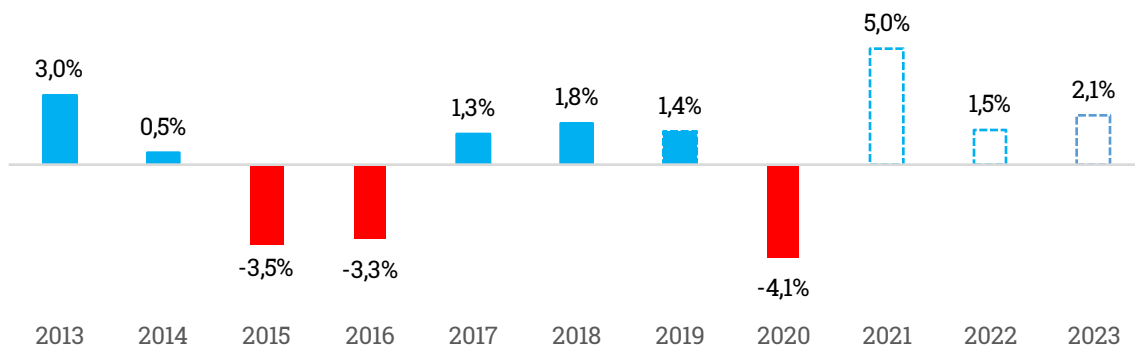
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios,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

Cenário Macroeconômico



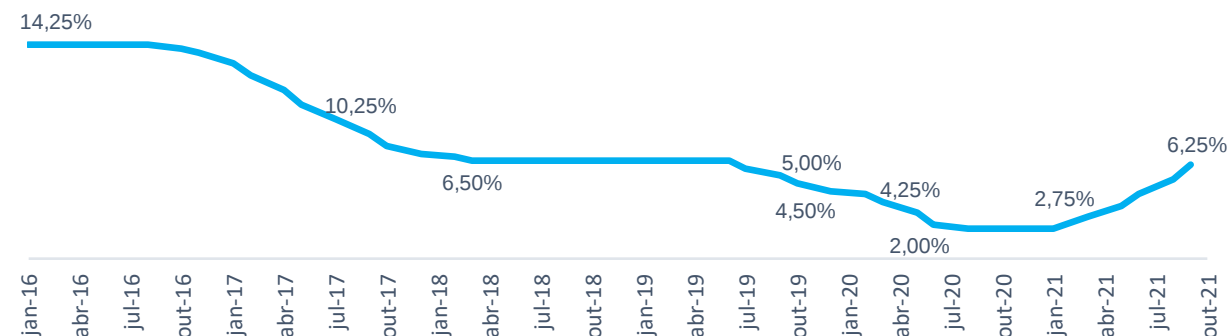
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, algumas incertezas e sobreposições de choques na economia e na política marcaram o cenário nacional do terceiro trimestre, fazendo com que os agentes de mercado revisassem a mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 5,0%¹ em 2021. A contínua recuperação do mercado de trabalho, em conjunto com a possível desaceleração esperada da inflação à médio prazo, serão motores importantes para o aumento da renda disponível das famílias e a retomada do consumo. Além disso, destacamos a seguir alguns fatores que merecem maior atenção e podem trazer volatilidade ao cenário doméstico, sendo eles: (i) as incertezas no aspecto fiscal, principalmente em relação ao cumprimento do “teto de gastos”, com a eminente necessidade do alcance de compensações para financiar gastos como o do novo programa social do governo. Outros temas ainda controversos seguem em discussão como precatórios e a reforma tributária, os quais são vistos e acompanhados com atenção pelo mercado, devido ao alto impacto na economia; (ii) o risco de crise hídrica, com possibilidade de racionamento de energia em algumas regiões, embora reduzido com o aumento gradativo das chuvas das últimas semanas, sem prejuízo do uso de usinas termoeletricas caso haja alguma insuficiência temporária; (iii) a pressão nos preços dos combustíveis, que se relaciona diretamente com a trajetória da inflação; e (iv) uma possível desaceleração da economia chinesa, tendo como maior sinal de alerta o default da maior construtora do país, com risco de contágio para a sua cadeia produtiva. Quanto à pandemia, o cronograma de vacinação continua avançando em linha com o esperado, com a maior parte das doses sendo aplicadas para a conclusão do ciclo vacinal ou até mesmo como reforço.

Meta Selic – Histórico²



Corroborando com a preocupação em relação à inflação persistente, o Banco Central manteve sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do terceiro trimestre e foi mais vocal na defesa da meta inflacionária de 2022 em sua última reunião do dia 21/09/2021. Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia continuam impactando os índices de preços ao consumidor e consequentemente influenciando a migração do COPOM para um perfil mais contracionista.

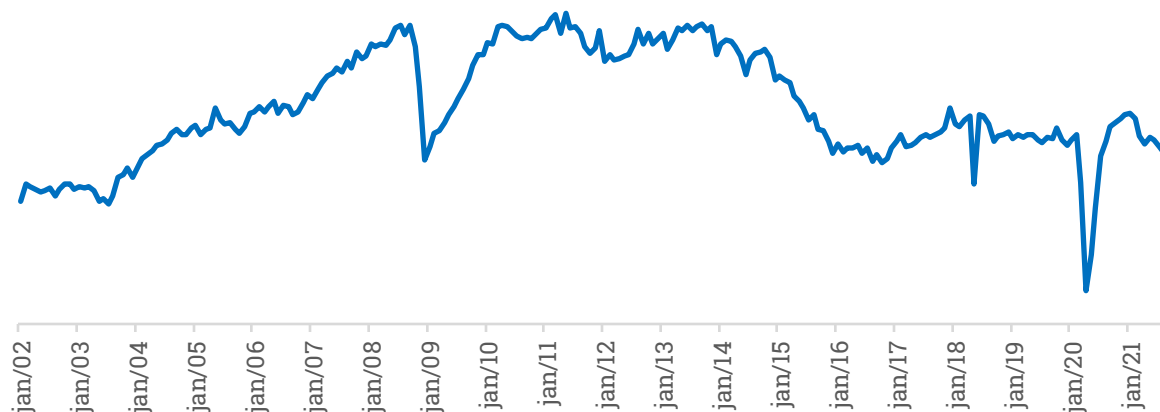
Dessa forma, a Selic foi novamente majorada, com o alcance de 6,25%² e, considerando nossa expectativa de inflação ainda pressionada nos próximos meses, seguimos com viés de alta no cenário de taxa de juros, com previsão de encerrar 2021 a 8,25% e 2022 a 9,25%. Com relação ao setor imobiliário, entende-se que, apesar de estarmos atravessando um ciclo de alta da Selic, os patamares de juros reais seguirão baixos em termos históricos e com isso promoverão disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos, de geração de renda em base caixa e de eficiência para toda a cadeia produtiva imobiliária.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

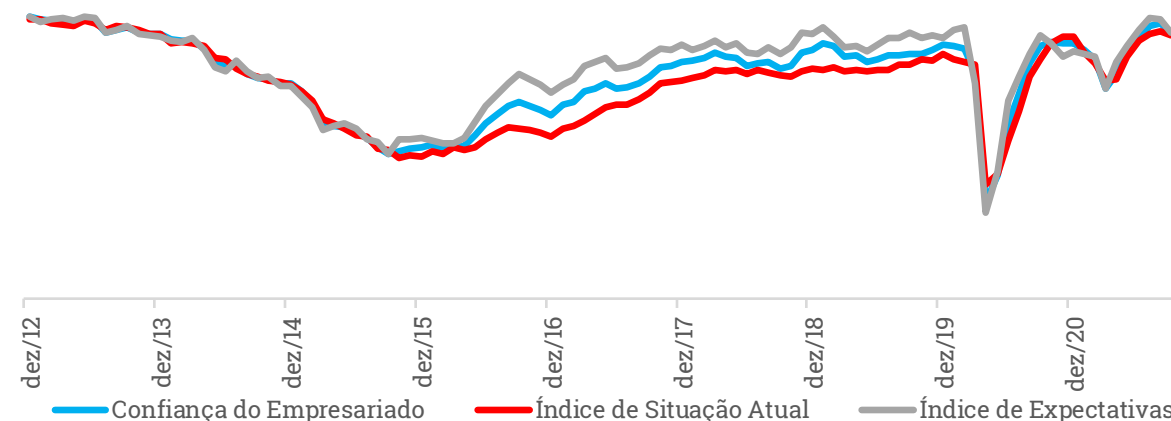
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Em agosto de 2021, a produção industrial nacional caiu 0,7% em relação a julho, sendo o terceiro resultado negativo consecutivo. Já no acumulado do ano e em 12 meses a indústria acumula alta de 9,2% e 7,2%, respectivamente, mantendo a trajetória de recuperação ainda que em ritmo mais lento, com algum retrocesso. Os principais fatores que estão afetando o desempenho do setor industrial são: (i) desarranjo das cadeias produtivas, evidenciado pelo desabastecimento de matérias-primas e de insumos para a produção de bens finais; e (ii) encarecimento dos custos de produção, sobretudo do preço da energia elétrica, com consequência direta no processo inflacionário. Apesar do cenário ainda desafiador, a expectativa é que a retomada da atividade econômica e o possível reequilíbrio das cadeias produtivas nos próximos meses favoreçam a recuperação do setor industrial ainda em 2021 e com maior intensidade no primeiro trimestre de 2022.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



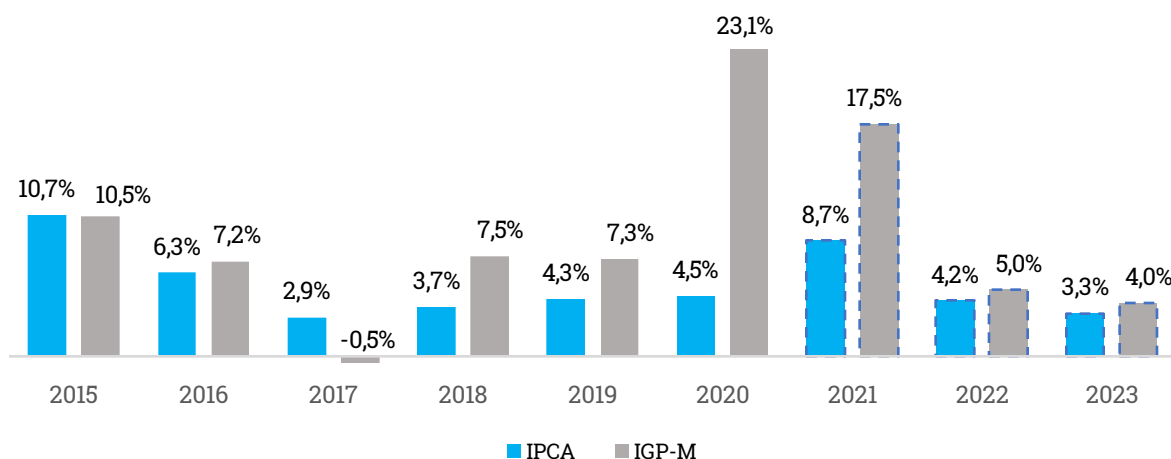
O Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,5 pontos em setembro de 2021, para 99,9 pontos, interrompendo a sequência de altas iniciada em abril deste ano e evidenciando uma piora das expectativas, que mudaram de positivas para neutras. Apesar do crescimento econômico moderado ter se mantido durante o 3T2021, os riscos de uma crise energética, uma possível desaceleração da economia chinesa e o impacto da alta gradual dos juros no consumo interno influenciaram negativamente as expectativas do empresariado para os próximos meses. O maior recuo foi da confiança do comércio (-6,8 pontos), seguido por serviços (-2 pontos) e indústria (-0,6 pontos). Dentre os quatro setores cobertos pela pesquisas da FGV, apenas a confiança do setor da Construção não recuou em setembro, com uma variação positiva de 0,1 ponto.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

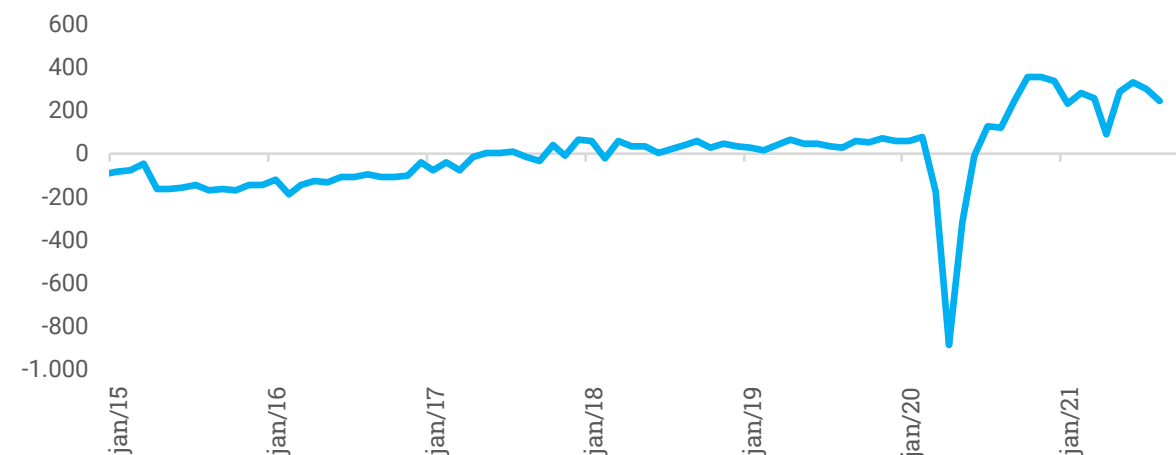
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



A continuidade do forte ciclo de alta dos preços ao longo do terceiro trimestre levou ao mercado revisar as projeções de inflação (IPCA) em 2021 para 8,7%. Devemos reconhecer a persistência das surpresas de curto prazo e suas influências nos índices de preços ao consumidor: (i) a crise hídrica encarece o preço da energia elétrica, enquanto as geadas de agosto diminuíram a oferta de alimentos; (ii) a reabertura econômica acentuada que eleva os preços dos serviços, enquanto restrições do lado da oferta sustentam a inflação de bens industriais; e (iii) a depreciação cambial ainda presente e a alta do petróleo contribuem com a elevação dos preços dos combustíveis e bens industriais. Entretanto, acreditamos que a escalada de preços não seja permanente/estrutural e alguns fatores contribuirão para a contenção da inflação no médio prazo, tais como o possível reequilíbrio das cadeias produtivas frente ao novo nível de demanda e a migração da política monetária do Banco Central para o espectro contracionista, ao menos até a completa contenção da escalada inflacionária. Com isso, consideramos no nosso cenário base um IPCA de 8,9% em 2021 e 4,0% em 2022.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)²



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em agosto ocorreu a geração líquida de 372,3 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 244,2 mil, atingindo o saldo positivo de 2 milhões em 2021. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo em agosto, evidenciando a retomada do mercado de trabalho. É importante destacar que, ao compararmos os dados de emprego com o PIB, ainda notamos uma defasagem no primeiro componente, nos levando a crer que essa expansão deverá se manter diante da reabertura econômica plena esperada em 2022. Por outro lado, ponderamos que houve uma desaceleração das contratações líquidas frente ao mês anterior, sendo de suma importância que o país alcance o controle da inflação e o equilíbrio das contas públicas, de forma a incentivar o setor produtivo e a evitar retrocessos na excelente trajetória de geração de empregos desde meados de 2020.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

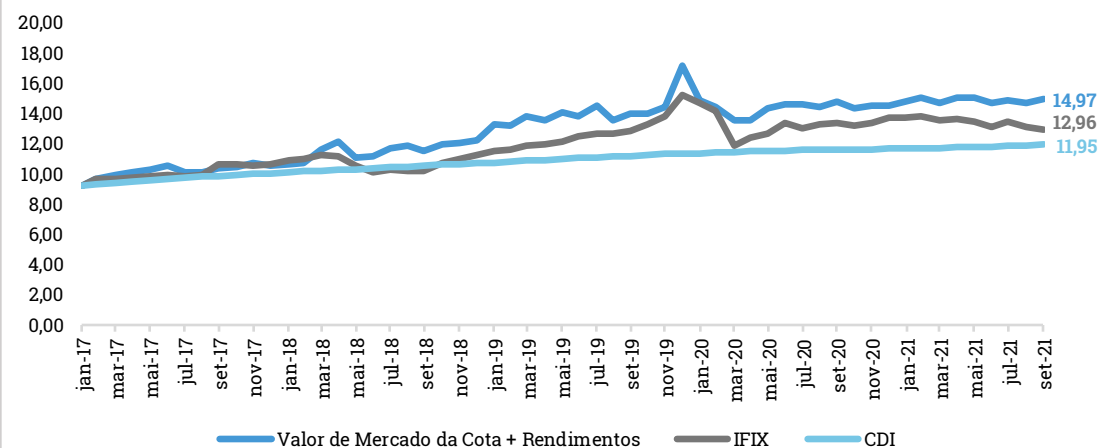
² Fonte: Ministério da Economia

Performance do Fundo

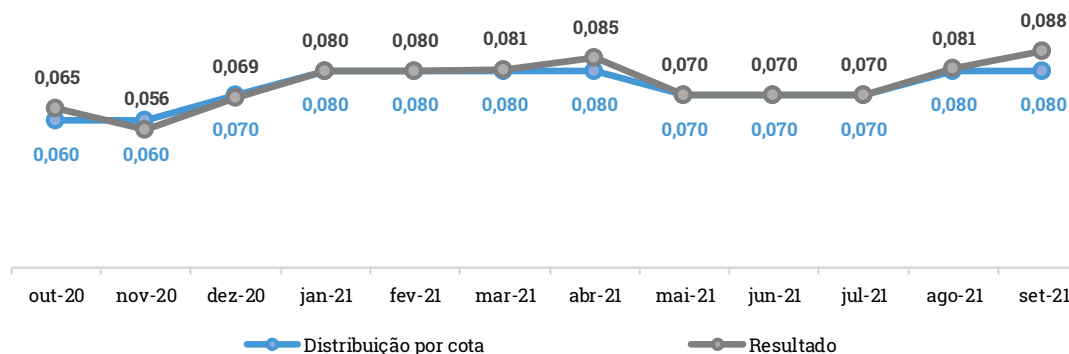


Performance do Fundo

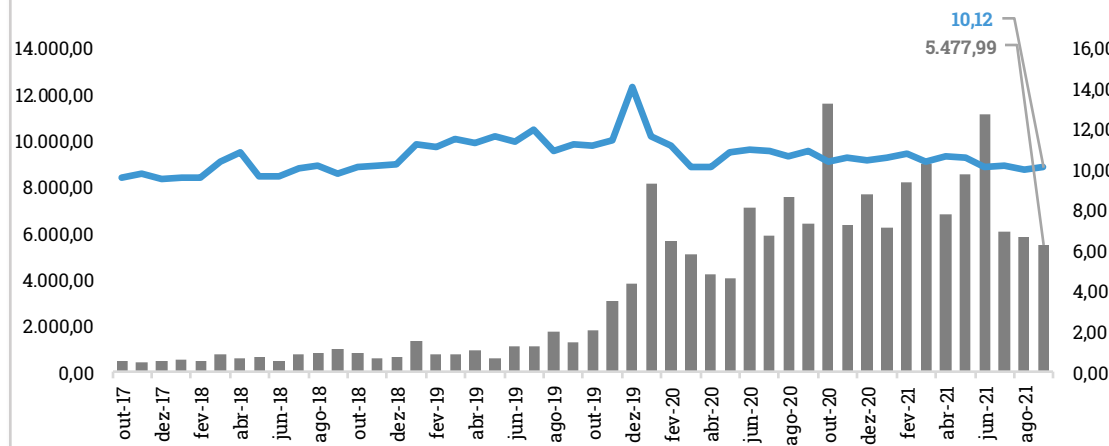
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



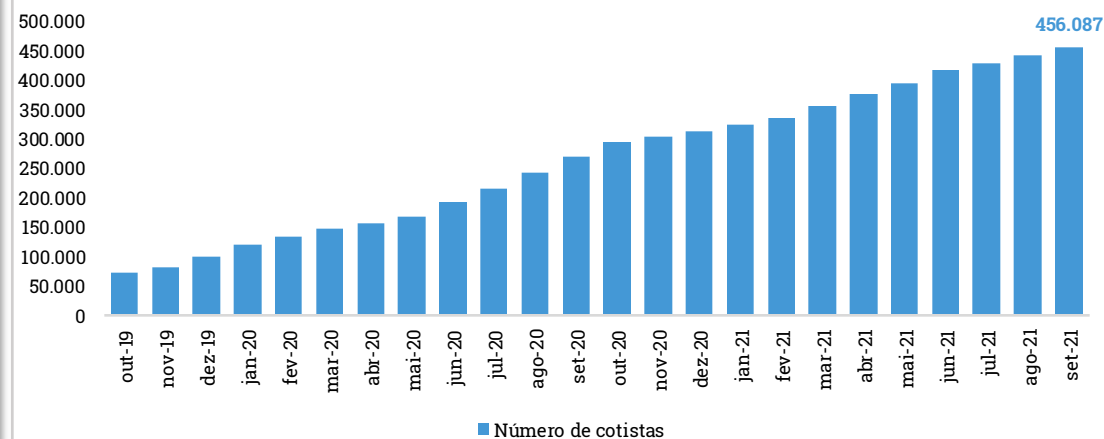
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Volume Negociado (R\$' 000) e Valor de Mercado da Cota



Evolução Número de Cotistas

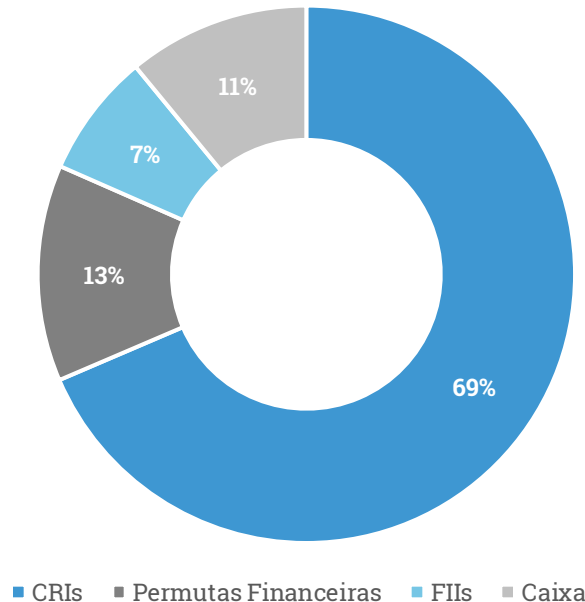


Alocação

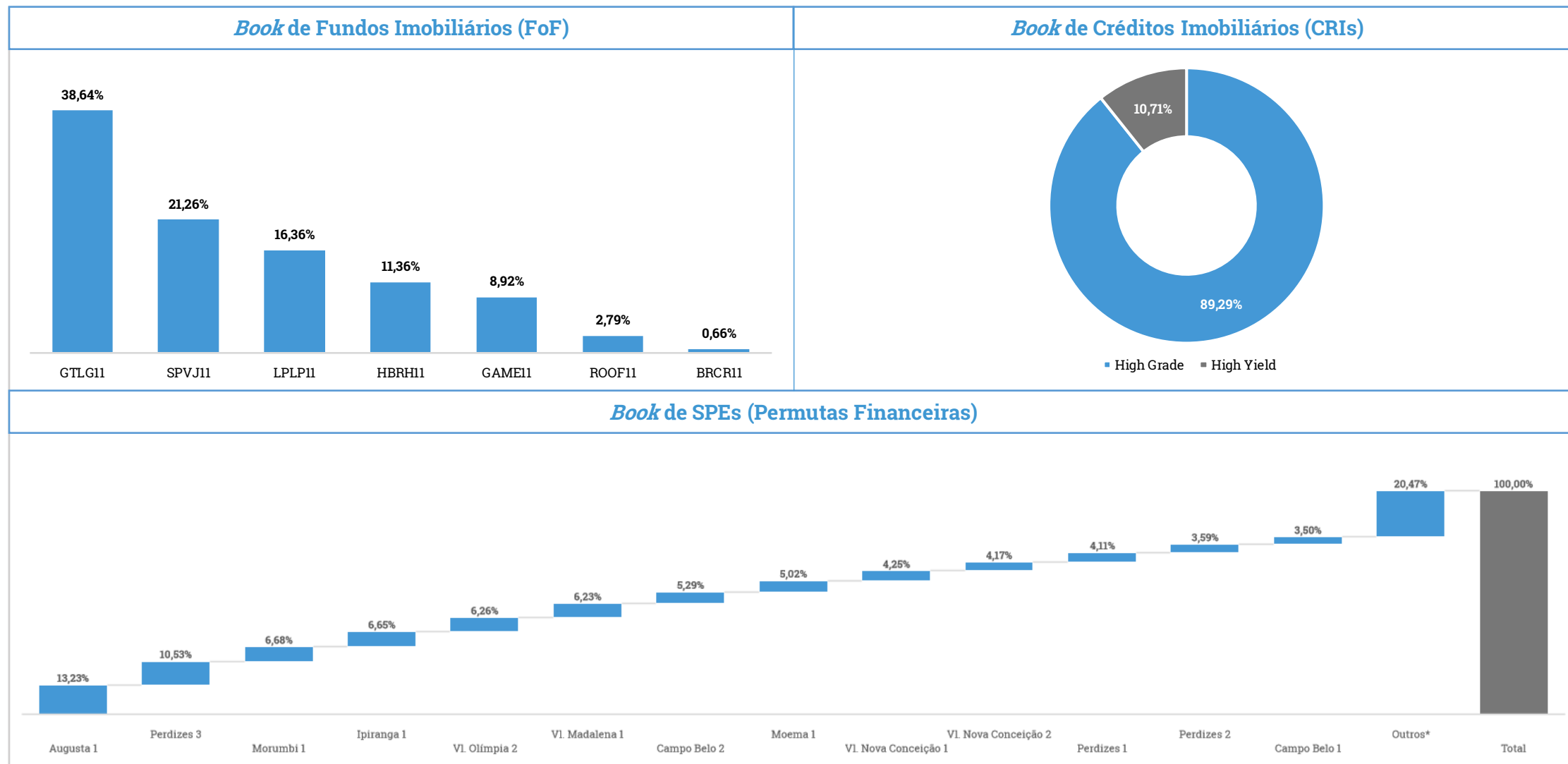


Alocação da Carteira

O Maxi Renda - FII é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) *book* de CRI que concentra **69%** do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) *book* de SPEs para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, cuja concentração foi de **13%** e, por fim, o *book* de Fundos Imobiliários, que concentra **7%**. O Fundo encerrou ainda o trimestre com **11%** do PL em caixa. Como informado nos relatórios gerenciais mensais, o Fundo possui extenso pipeline de desembolsos para os próximos meses, de modo que o percentual alocado em caixa fique em patamares confortáveis, na visão do gestor. **Tem-se como *target* de alocação ter 80% do PL do Fundo Maxi Renda posicionado no book de CRIs e 20% no book de SPEs focado em permutas financeiras para projetos de desenvolvimento residencial localizado na grande São Paulo.** Conforme mencionado nos relatórios trimestrais anteriores, dado o momento excepcional de mercado atual, de maneira tática temporariamente optou-se por uma alocação acima do *guidance* em outros fundos imobiliários que julgamos estarem com preços abaixo dos seus fundamentos ou então em ativos que complementem as teses de alocações de CRI e permutas. Parte desta alocação, inclusive, já foi alienada com ganho de capital relevante.



Alocação da Carteira

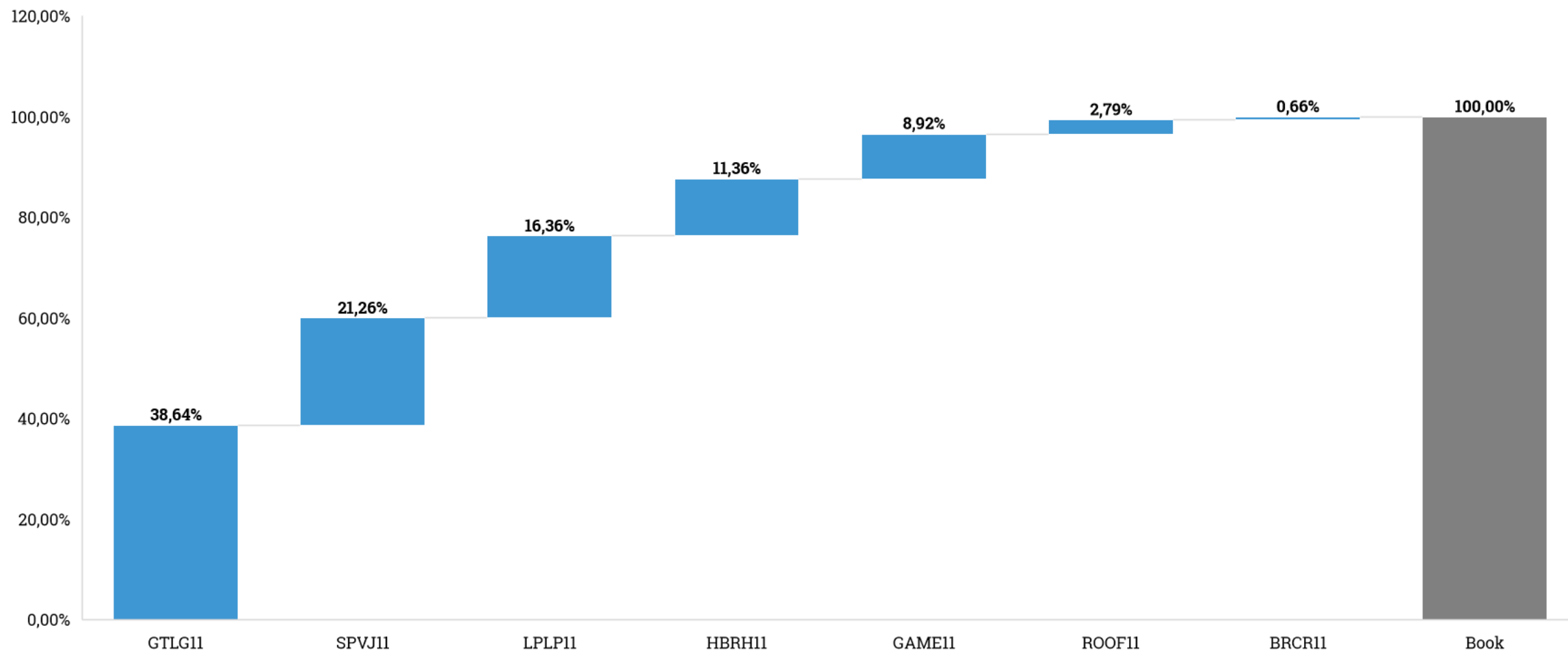


Book de FII



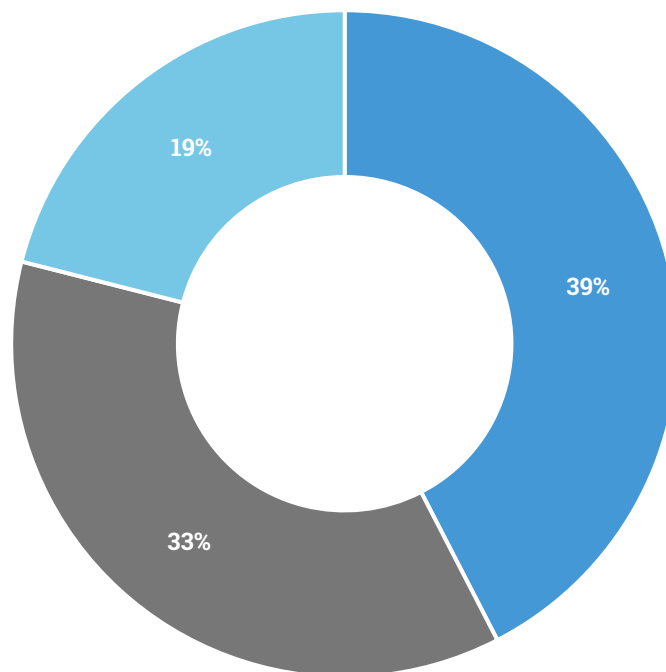
Exposição – Volume (R\$)

Durante o terceiro trimestre de 2021 a gestão seguiu com a tese de alocação tática no book de FIIs, investindo em Fundos com descontos no mercado secundário que extrapolavam seus respectivos fundamentos ou boas teses em mercado primário na visão da equipe de gestão. A Gestão ressalta que os objetivos de alocação do Fundo são, no nível estratégico, os *books* de “CRI” e de “Ativos Imobiliários”. O *book* de FoF de FII representa uma alocação de nível tático ou então de ativos que se assemelham em sua essência de um estrutura de CRI (dívida).



Tipo de Estratégia

■ Galpões Logísticos ■ Lajes Comerciais ■ Residencial



Book de CRI

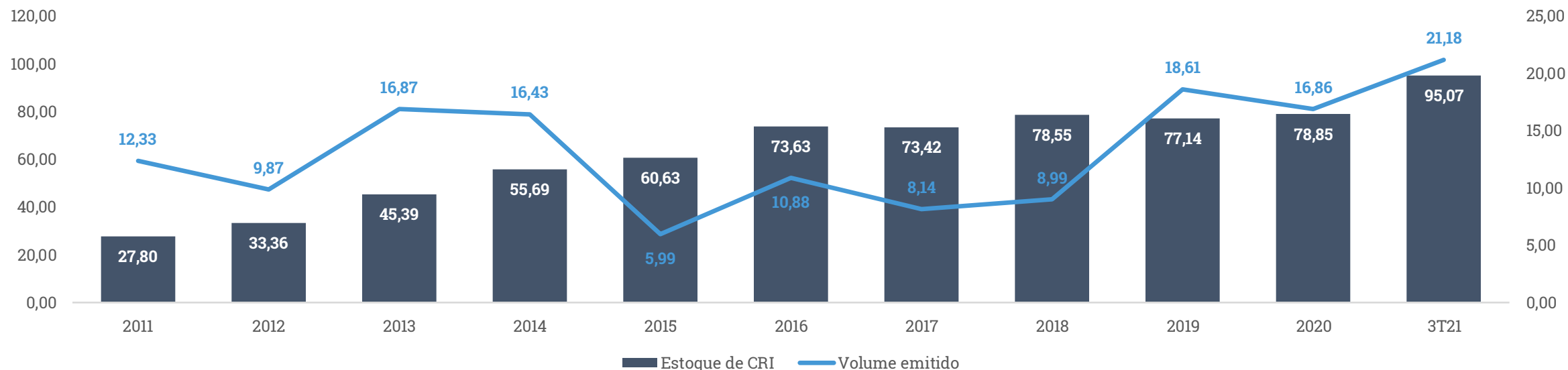


Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. Regulamentações permitirão grande aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas e em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*). As emissões de CRIs em 2021 seguem em ritmo acelerado, com um volume total de **R\$ 21,18 bilhões (+73,86% YoY)**, de acordo com o último relatório divulgado pela ANBIMA. Os três trimestres do ano já representam um recorde no volume de emissões de CRIs, superando o ano de 2018, que teve R\$ 18,61 milhões em emissões.

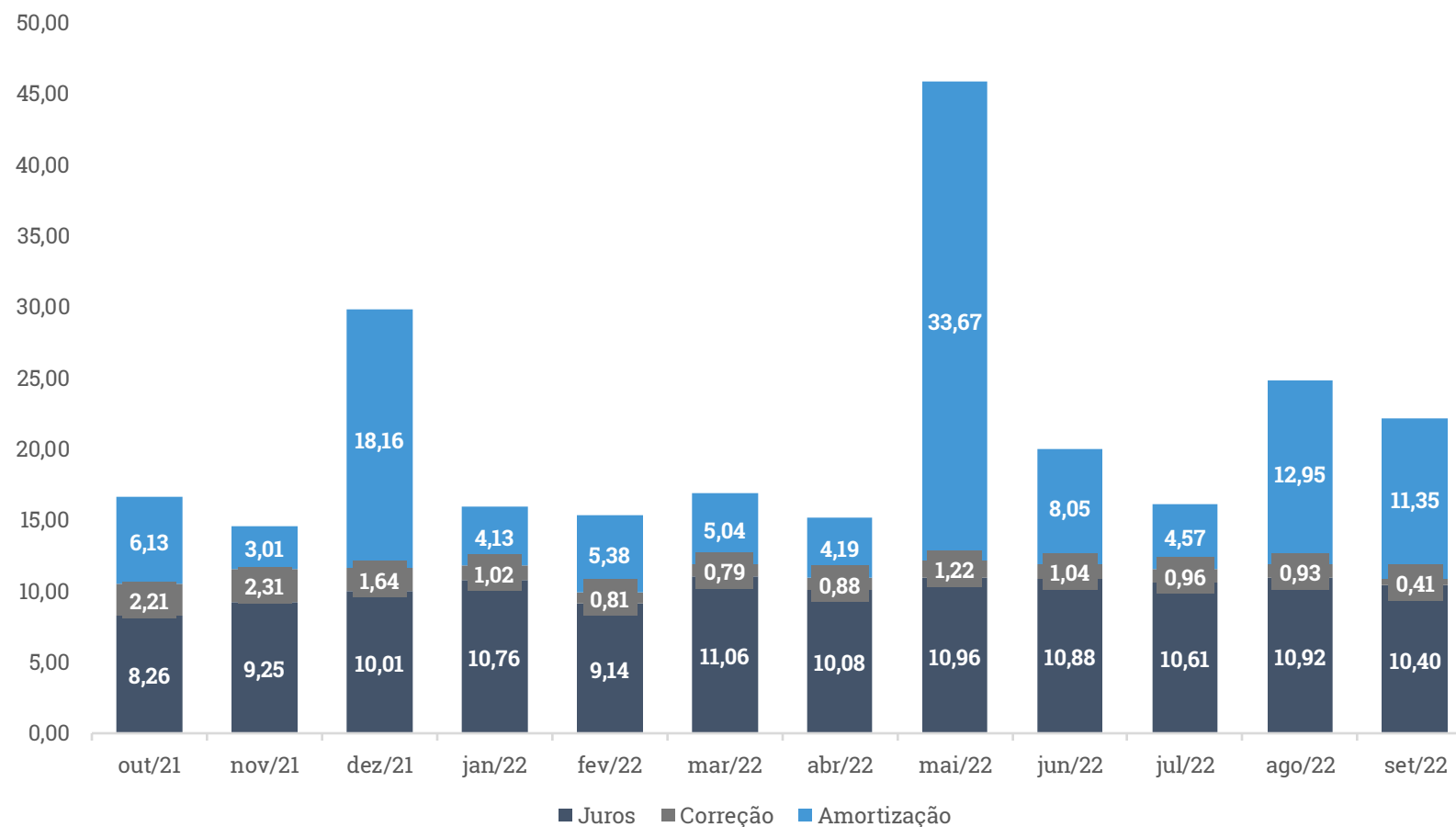
O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI é promissor nos próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

Gráfico: Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



Fluxo de Caixa Projetado

Fluxo Esperado dos CRIs



Status das Operações

Total de CRIs 71

Normal 66

Em Alerta 1

Estressada 4

CRIs em Provisão 4

Marcação

MtM (R\$ MM) 1.541,86

Curva (R\$MM) 1.558,17

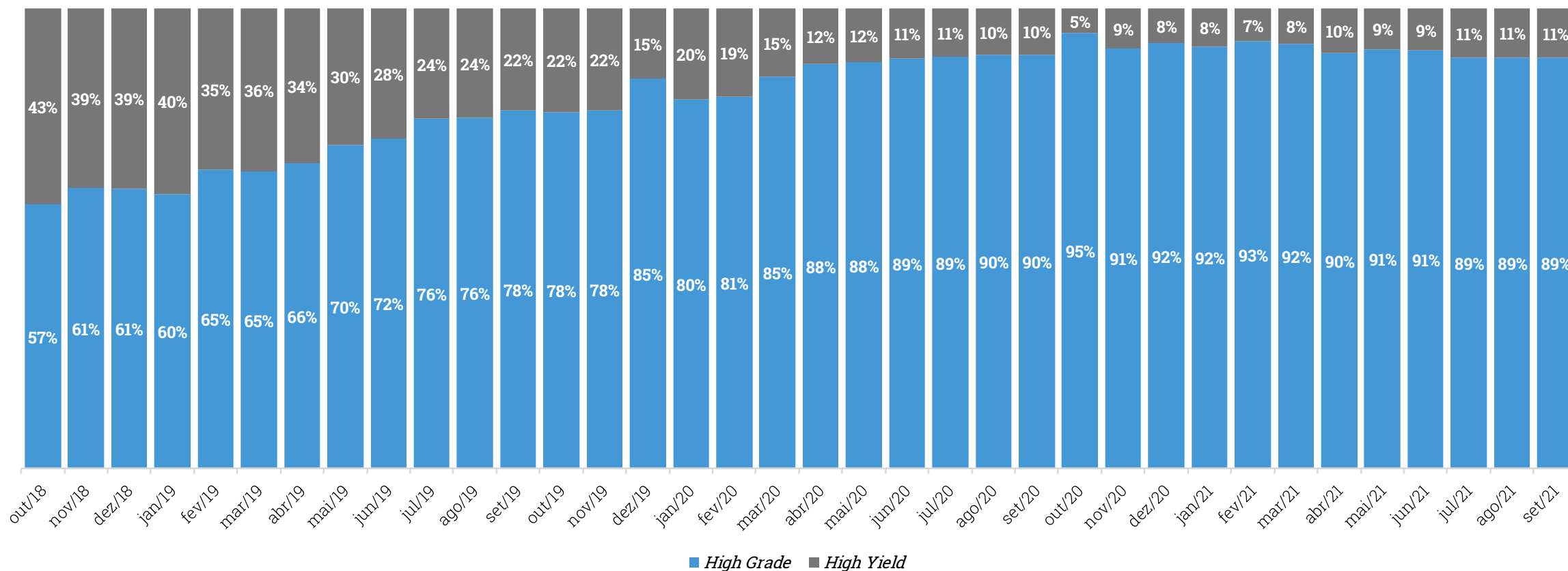
PDD (R\$ MM) 20,9

Recebimentos no Trimestre

Juros + Corr. Monetária (R\$ MM) 36,27

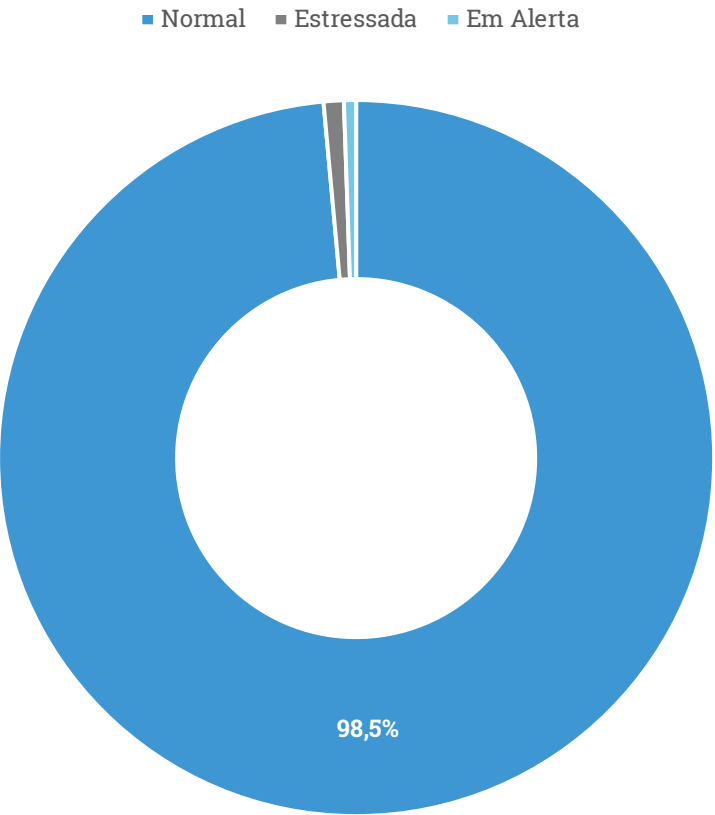
Flight to Quality

No trimestre avançamos com sucesso na direção em ter a alocação de CRIs balanceada entre papéis *High Grade/Middle Risk* e papéis *High Yield*, mas ainda assim alocando em uma atrativa taxa média de 221 bps de *spread* de crédito, demonstrando o resultado de originação de novas operações mesmo em cenário desafiador das emissões de Renda Fixa. É importante destacar que durante o trimestre tivemos uma forte abertura da curva de juros, com recomposição do prêmio de risco ao longo da curva.

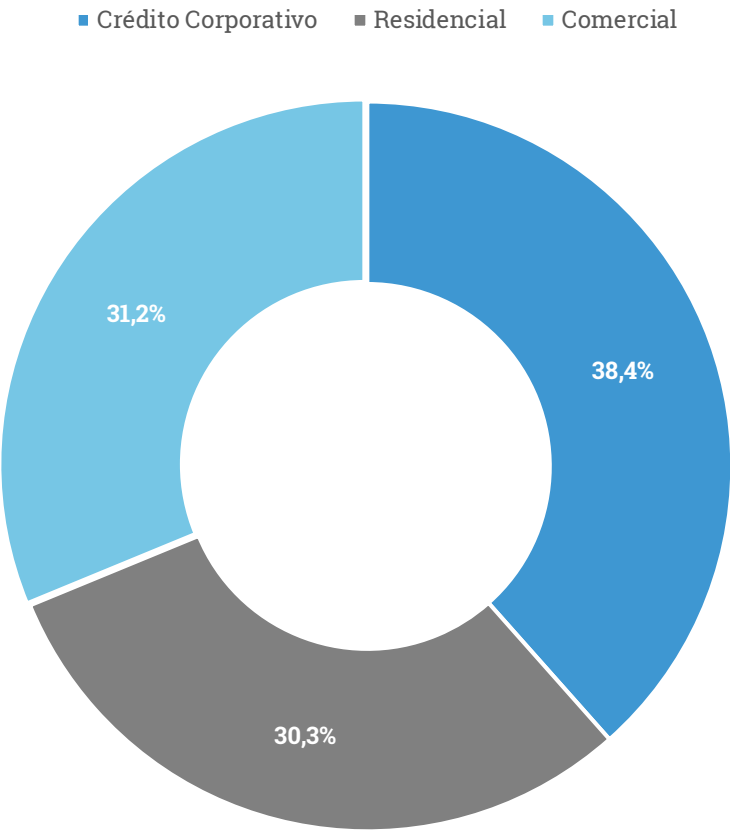


Breakdown Carteira – Parte 1

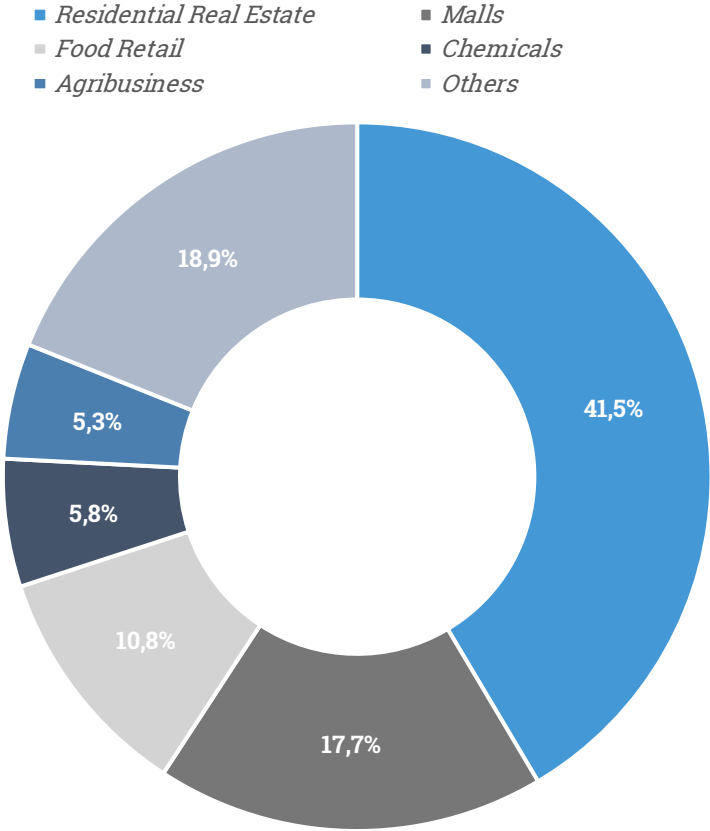
Status da Operação



Sector do Devedor

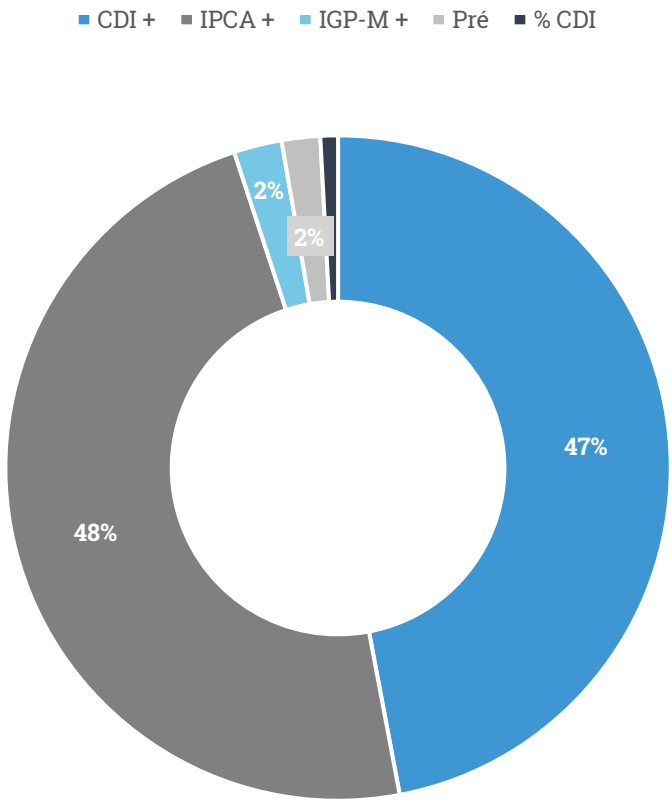


Sector do Devedor Detalhado

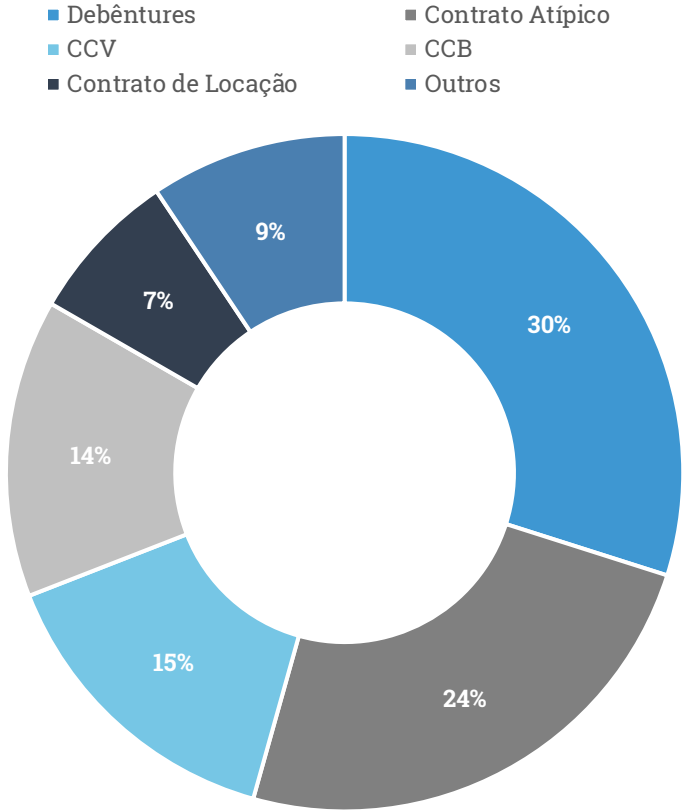


Breakdown Carteira – Parte 2

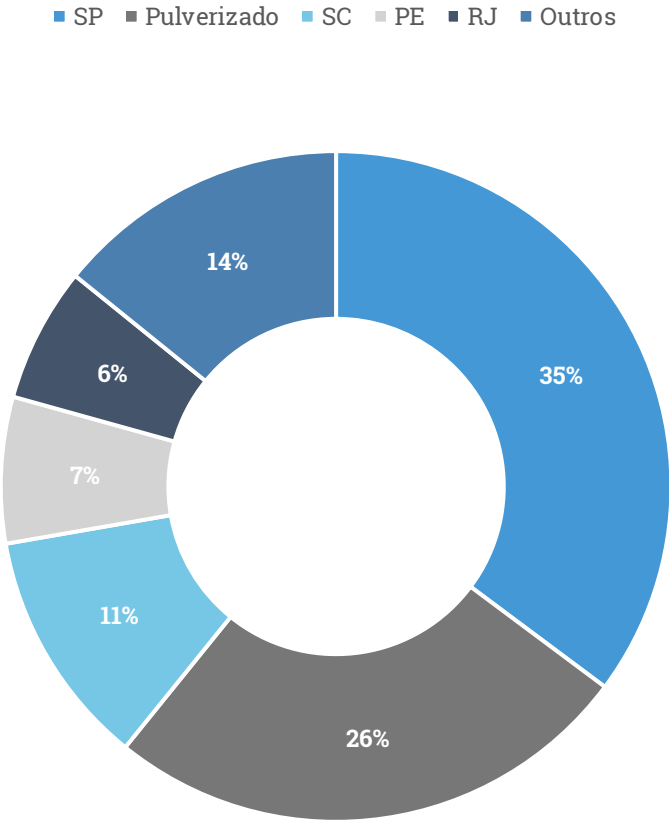
Indexador



Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento ¹	Duration (anos) ¹	Status	% PL do Fundo
Almeida Júnior	123,70	3	17/jan/30	3,6	Normal	5,48%
Clariant	89,96	1	15/ago/29	4,5	Normal	3,98%
Helbor	87,58	4	06/set/35	6,0	Normal	3,88%
Pesa	81,24	1	22/set/31	4,5	Normal	3,60%
GPA	79,20	4	26/dez/35	6,4	Normal	3,51%
Prevent Senior	77,75	1	20/mar/35	6,1	Normal	3,44%
Direcional	65,28	3	07/jun/27	2,3	Normal	2,89%
Iguatemi	62,53	2	23/set/36	5,4	Normal	2,77%
AlphaGran	60,62	1	18/mar/27	2,6	Normal	2,68%
Oba Hortifruti	60,31	1	03/mai/32	4,4	Normal	2,67%
TOTAL	788,17	21				34,89%

Carteira de CRI – Parte 1

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
21B0137349	Planeta Sec.	Clariant BRF Atento Aptiv	4	174	85.000	89,96	4,55	3,98%	fev/21	15/ago/29	IPCA +	5,5000%	Mensal	Normal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4	301	79.500	81,24	4,46	3,60%	jun/21	22/set/31	IPCA +	7,0000%	Mensal	Normal
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4	136	73.729	77,75	6,13	3,44%	fev/20	20/mar/35	IPCA +	4,8152%	Mensal	Normal
20C0851514	Planeta Sec.	AlphaGran	4	135	60.468.906	60,62	2,58	2,68%	mar/20	18/mar/27	CDI +	2,5000%	Mensal	Normal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1	303	60.000	60,31	4,43	2,67%	jun/20	03/mai/32	CDI +	2,1000%	Mensal	Normal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1	213	59.894	60,29	6,41	2,67%	jun/21	21/jun/36	IPCA +	6,0000%	Mensal	Normal
21H0975635	Planeta Sec.	FEMSA	4	159	56.000	56,61	6,71	2,51%	set/21	10/nov/33	IPCA +	5,5000%	Mensal	Normal
20G0800227	True Sec.	General Shopping	1	236	47.969.039	51,13	6,03	2,26%	jul/21	19/jul/32	IPCA +	5,0000%	Mensal	Normal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1	248	47.250	44,68	3,54	1,98%	jan/20	17/jan/30	CDI +	1,5000%	Mensal	Normal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4	136	43.250	43,71	4,21	1,93%	out/20	02/dez/30	IPCA +	6,9500%	Mensal	Normal
21H0697914	Virgo	RCP	4	323	42.000	42,91	6,90	1,90%	ago/21	26/ago/36	IPCA +	6,8000%	Mensal	Normal
21G0154352	Virgo	Cemara	4	282	42.300	42,42	5,11	1,88%	jul/21	18/jun/36	IPCA +	9,0000%	Mensal	Normal
19L0838765	Virgo	GPA	4	63	45.471	40,85	4,78	1,81%	dez/19	18/dez/34	CDI +	1,7500%	Mensal	Normal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1	163	42.573	40,74	4,95	1,80%	out/19	21/set/34	CDI +	1,3000%	Mensal	Normal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1	246	41.250	39,86	3,55	1,76%	dez/19	19/dez/29	CDI +	1,2500%	Mensal	Normal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1	247	40.000	39,16	3,55	1,73%	dez/19	19/dez/29	CDI +	1,2500%	Mensal	Normal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1	180	41.445	38,70	1,85	1,71%	jan/20	23/dez/25	CDI +	3,5000%	Mensal	Normal
21D0429192	Virgo	Unitah	4	172	35.000	36,45	2,82	1,61%	abr/21	15/abr/27	IPCA +	7,5000%	Mensal	Normal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1	174	80.033	34,65	1,77	1,53%	dez/19	27/dez/24	CDI +	1,5000%	Mensal	Normal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasilia	1	153	32.000	32,07	3,00	1,42%	jul/19	23/jun/25	CDI +	3,0000%	Mensal	Normal
21F1036910	Habitasec Sec.	Econ	1	260	30.175	30,12	2,14	1,33%	jun/21	17/jun/24	CDI +	2,5000%	Mensal	Normal
21D0782031	Virgo	JCA - Sênior	4	208	30.697	29,63	3,86	1,31%	mai/21	12/mai/31	CDI +	2,5000%	Mensal	Normal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1	323	31.250	28,79	1,25	1,27%	dez/20	07/jun/27	Pré	10,0000%	Mensal	Normal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4	113	37.241	28,15	6,03	1,25%	out/20	06/set/35	IPCA +	5,5000%	Mensal	Normal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1	190	34.036	27,67	2,48	1,22%	out/20	26/set/24	CDI +	4,0000%	Mensal	Normal
20E1051047	Planeta Sec.	Vila Leopoldina	4	149	25.330	27,43	0,63	1,21%	nov/20	30/mai/22	CDI +	5,2000%	Mensal	Normal
20J0665817	Virgo	Direcional Engenharia	4	103	23.536	23,61	2,30	1,05%	out/20	18/mar/26	CDI +	4,0000%	Mensal	Normal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1	82	19.896	22,73	6,23	1,01%	set/20	10/jun/35	IPCA +	5,7500%	Mensal	Normal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1	164	21.794	21,79	5,43	0,96%	mar/20	23/set/36	CDI +	1,4000%	Mensal	Normal
20K0571487	Virgo	Via Varejo	4	133	17.595	19,01	5,28	0,84%	jul/21	13/nov/30	IPCA +	5,3400%	Mensal	Normal

Carteira de CRI – Parte 2

Código	Securizadora	Devedor	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
20L0653261	RB Capital Sec.	Fibra Experts	1	305	16.710	17,95	2,14	0,79%	dez/20	12/dez/24	IPCA +	5,9600%	Mensal	Normal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1	235	23.500	17,68	1,09	0,78%	dez/19	15/dez/23	CDI +	2,5000%	Mensal	Normal
20H0747466	True Sec.	Tecnisa	1	309	15.800	15,82	1,28	0,70%	ago/20	29/ago/23	CDI +	4,0000%	Mensal	Normal
20L0687133	True Sec.	GPA	1	346	13.974.001	15,49	6,39	0,69%	jul/21	26/dez/35	IPCA +	5,6000%	Mensal	Normal
20F0849801	Virgo	Helbor - Estoque IV	4	100	20.231	14,62	1,58	0,65%	jul/20	27/jun/23	CDI +	2,5000%	Mensal	Normal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1	198	14.195	14,10	2,19	0,62%	out/20	20/ago/26	CDI +	5,5000%	Mensal	Normal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1	261	15.000	12,95	2,62	0,57%	abr/21	18/out/24	IPCA +	12,0000%	Mensal	Normal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1	193	13.306	12,88	2,22	0,57%	ago/19	04/jul/25	% CDI	104,0000%	Semestral	Normal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1	31	15.850	11,74	2,95	0,52%	set/20	15/fev/29	CDI +	1,7000%	Mensal	Normal
19G0290906	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	244	9.356	11,04	2,31	0,49%	jan/21	20/set/26	IGP-M +	12,0000%	Mensal	Normal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1	191	12.694	10,48	2,43	0,46%	out/20	26/set/24	CDI +	5,5000%	Mensal	Normal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1	146	40.000	10,16	0,49	0,45%	jul/19	27/jun/23	CDI +	2,1500%	Trimestral	Normal
19F0923004	RB Capital Sec.	São Carlos	1	216	10.000	10,05	6,39	0,44%	out/19	21/jun/34	CDI +	1,0900%	Mensal	Normal
21D0827257	Virgo	JCA - Subordinado	4	257	10.228	9,89	3,82	0,44%	mai/21	12/mai/31	CDI +	3,2000%	Mensal	Normal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1	148	10.224	9,70	5,66	0,43%	ago/21	26/jul/34	IPCA +	6,0000%	Mensal	Normal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	27	2	13.702	9,27	6,22	0,41%	out/20	15/out/40	IPCA +	8,5000%	Mensal	Normal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1	20	29	8,80	-	0,39%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal	Estressada
13B0006454	Virgo	Conspar	2	1	110	8,43	0,66	0,37%	fev/13	07/fev/23	IGP-M +	9,5000%	Mensal	Em Alerta
20J0668136	Virgo	Assai M. Dias Branco Império	4	130	6.889	7,56	5,09	0,33%	mar/21	25/out/32	IPCA +	7,0000%	Mensal	Normal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1	1	15	6,52	3,37	0,29%	ago/21	15/set/28	IGP-M +	7,1500%	Mensal	Normal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1	66	6.693	4,95	2,86	0,22%	mai/19	28/dez/28	CDI +	1,3500%	Mensal	Normal
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1	16	7	4,82	-	0,21%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal	Estressada
19J0713628	True Sec.	Even	1	191	29.826	4,78	1,83	0,21%	abr/20	23/out/24	CDI +	1,5000%	Mensal	Normal
19G0290890	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	243	3.843	4,07	2,07	0,18%	set/21	20/set/26	IGP-M +	12,0000%	Mensal	Normal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1	27	665	3,75	2,75	0,17%	mar/20	17/abr/28	CDI +	2,0000%	Mensal	Normal
19G0290738	Forte Sec.	WAM São Pedro	1	240	2.900	3,51	2,11	0,16%	ago/21	20/set/26	IGP-M +	12,0000%	Mensal	Normal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1	9	27	3,44	0,49	0,15%	mai/17	28/mai/22	IPCA +	12,0414%	Mensal	Normal
19A0698738	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1	185	1.637	1,49	3,25	0,07%	mai/19	15/jun/28	IGP-M +	5,9571%	Mensal	Normal
11F0042226	Planeta Sec.	Pulverizado	4	30	11	0,94	0,31	0,04%	set/16	11/jun/30	IGP-M +	11,5000%	Mensal	Normal
14C0067901	RB Capital Sec.	brMalls	1	98	2	0,61	2,27	0,03%	mar/17	06/mar/26	IPCA +	6,7100%	Mensal	Normal

Carteira de CRI – Parte 3

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade	Status
14K0234407	Virgo	Esser	3	3	45	0,41	-	0,02%	-	-	CDI +	3,0000%	Mensal	Estressada
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1	1	1	0,30	1,55	0,01%	mar/17	01/jun/23	% CDI	107,0000%	Mensal	Normal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1	85	116	0,13	6,37	0,01%	ago/20	10/ago/35	IPCA +	5,0000%	Mensal	Normal
12B0035151	Planeta Sec.	GSP	5	13	10	0,12	0,23	0,01%	fev/12	28/fev/22	IPCA +	11,0000%	Mensal	Normal
12E0035783	Planeta Sec.	GSP	5	29	31	0,12	0,07	0,01%	jun/12	25/out/21	IPCA +	10,0000%	Mensal	Normal
12B0035289	Planeta Sec.	GSP	5	14	10	0,08	0,15	0,00%	fev/12	28/dez/21	IPCA +	11,0000%	Mensal	Normal
12B0035534	Planeta Sec.	GSP	5	18	10	0,06	0,23	0,00%	fev/12	28/fev/22	IPCA +	11,0000%	Mensal	Normal
12B0035480	Planeta Sec.	GSP	5	16	10	0,06	0,17	0,00%	fev/12	28/jan/22	IPCA +	11,0000%	Mensal	Normal
12B0035531	Planeta Sec.	GSP	5	17	10	0,06	0,15	0,00%	fev/12	28/dez/21	IPCA +	11,0000%	Mensal	Normal
12B0035313	Planeta Sec.	GSP	5	15	10	0,00	0,08	0,00%	fev/12	28/out/21	IPCA +	11,0000%	Mensal	Normal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	2	4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal	Estressada

Book de Ativos Imobiliários

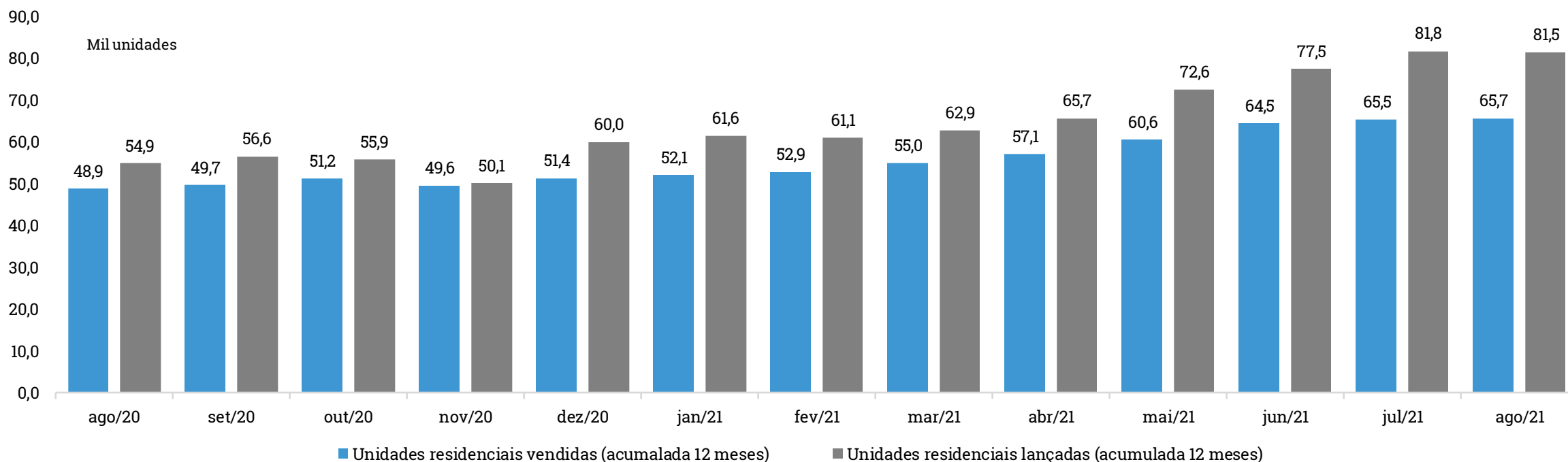
(Permutas Financeiras + Ativos Reais)



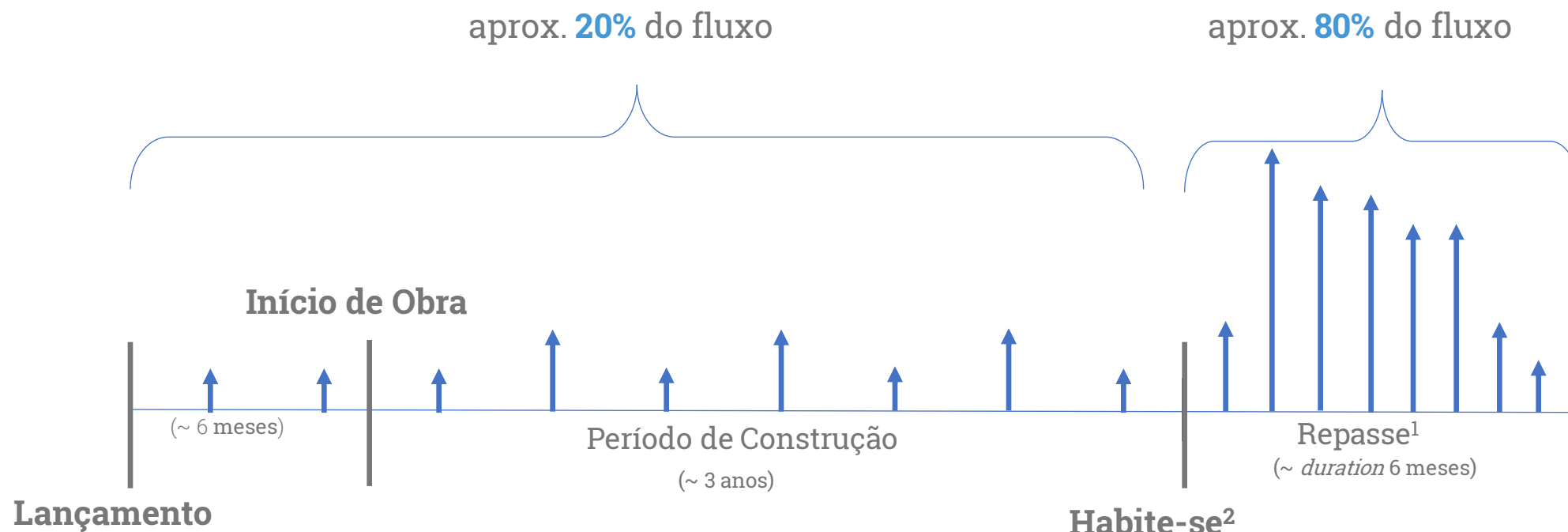
Mercado Imobiliário Residencial – Visão Geral de Mercado

Na visão do gestor, o setor tem mostrado robustos sinais de retomada com o avanço do cronograma de vacinação e a queda do número de casos em todo o país. De acordo com o Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), até o mês de agosto deste ano foram comercializadas cerca de **42 mil unidades** residenciais na cidade de São Paulo. No acumulado de 12 meses (setembro de 2020 a agosto de 2021), o volume de unidades residenciais comercializadas na capital **cresceu 34,5%** em relação ao mesmo período anterior. A capital paulista encerrou o mês de agosto com VSO¹ de **12,1%**. Adicionalmente, o VSO de 12 meses (de setembro de 2020 a agosto de 2021) da capital atingiu o patamar de **58,6%**, praticamente estável frente ao mesmo período do ano anterior (de setembro de 2019 a agosto de 2020), quando o indicador foi de 60,0%.

O número unidades lançadas na capital paulista seguiu a retomada verificada nos últimos meses. Em agosto foram lançadas 7.749 novas unidades residenciais na cidade de São Paulo. No acumulado de 12 meses (set/20 a ago/21) foram lançadas 81.537 unidades residenciais na capital paulista, **48,6% acima** do registrado no mesmo período do ano anterior, com cerca de 54.740 unidades. Assim, na visão da gestora, o mercado imobiliário de São Paulo segue em franca recuperação, com a retomada de lançamentos e, principalmente, do ritmo de vendas.



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. Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, aproximadamente **20%** 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 **80%** remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa:



Fluxo de Caixa – Distribuição de Dividendos e Fluxo por Cota

Durante o trimestre o time de gestão realizou novos investimentos em permutas financeiras no montante total de **R\$ 30,37 milhões**. Os novos projetos ficam localizados em São Paulo, nos bairros da Vila Nova Conceição e Brooklin, regiões tradicionais da cidade. Os investimentos foram de **R\$ 12,26 milhões** (Vila Nova Conceição 2) e **R\$ 7,74 milhões** (Brooklin 1). Adicionalmente, o Fundo liquidou outras tranches de projetos que já faziam parte do portfólio. O investimento foram de **R\$ 10,37 milhões** nos projetos Imirim 1, Pinheiros 1, Vila Olímpia 2, Vila Nova Conceição 1, Morumbi 1 e Augusta 1. As SPEs detidas pelo Fundo distribuíram R\$ 0,032 por cota a título de dividendos, referente ao 2º trimestre de 2021. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPEs para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futuras das SPEs para o Fundo por cota:

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Rec. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota	# cotas
2017	(29.999,68)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	75.381.215
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07	182.487.980
jan/21	(3.358,65)	1.800,00	-	25.151,34	1.800,00	0,01	182.487.980
fev/21	(20.719,92)	3.000,00	-	25.151,34	3.000,00	0,02	182.487.980
mar/21	(3.288,87)	1.500,00	8.038,42	33.189,76	9.538,42	0,01	200.271.405
abr/21	(18.386,74)	1.500,00	1.767,92	34.957,68	3.267,92	0,01	226.734.642
mai/21	(1.488,39)	538,30	5.869,96	40.827,64	6.408,26	0,00	226.039.663
jun/21	(30.208,70)	1.430,00	-	40.827,64	1.430,00	0,01	226.039.663
jul/21	(12.895,35)	2.120,00	2.758,62	43.586,26	4.878,62	0,01	226.039.663
ago/21	(880,00)	2.286,77	500,00	44.086,26	2.786,77	0,01	226.039.663
set/21	(16.602,13)	2.882,98	5.871,32	49.957,58	8.754,30	0,01	226.039.663
Fluxo Projetado	(200,00)	251.051,51	293.996,82	343.954,40	545.048,34	1,11	226.039.663

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Fluxo Realizado	(343.754,40)	44.320,25	49.957,58	94.277,83	0,60
Fluxo Projetado	(200,00)	251.051,51	293.996,82	545.048,34	1,11
Fluxo Total	(343.954,40)	295.371,77	343.954,40	639.326,17	1,71

Inflação projetada para o período remanescente

7,27% a.a.

Fonte Focus 27-ago-21

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Vila Olímpia 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jun/17
Início da Obra: Ago/17
Entrega da Obra: Nov/19
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 97,2%
Part. FII no VGV (%): 26%
Investimento do FII:
R\$ 4.999.680
Redução de Capital:
R\$ 4.999.680
Dividendos Distribuídos:
R\$ 3.684.809

Vila Prudente 1



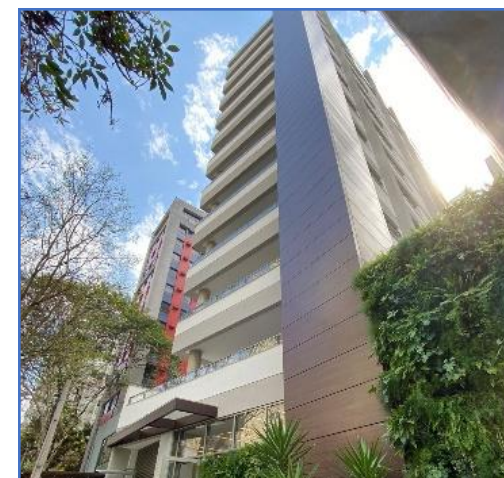
Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/17
Início da Obra: Jun/18
Entrega da Obra: Ago/20
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 100,0%
Part. do FII no VGV (%): 21%
Investimento do FII:
R\$ 10.000.000
Redução de Capital:
R\$ 10.000.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 6.357.410

Vila Mariana 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Dez/18
Entrega da Obra: Fev/21
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 99,3%
Part. do FII no VGV (%): 16%
Investimento do FII:
R\$ 9.472.900
Redução de Capital:
R\$ 7.901.581
Dividendos Distribuídos:
R\$ 2.893.557

Jardins 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/18
Início da Obra: Jan/19
Entrega da Obra: Ago/21
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 45,5%
Part. do FII no VGV (%): 25%
Investimento do FII:
R\$ 5.250.000
Redução de Capital:
R\$ 3.250.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 1.489.479

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Cambuí 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/16
Início da Obra: Nov/17
Entrega da Obra: Nov/21
Obras (%): 97,7%
Vendas (%): 50,0%
Part. FII no VGV (%): 13%
Investimento do FII:
R\$ 1.750.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 915.671

Paraíso 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Dez/17
Início da Obra: Jul/18
Entrega da Obra: Jan/21
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 90,3%
Part. do FII no VGV (%): 19%
Investimento do FII:
R\$ 6.750.000
Redução de Capital:
R\$ 2.680.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 3.366.159

Campos do Jordão 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Nov/20
Início da Obra: Fev/22
Entrega da Obra: Jan/27
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 5,3%
Part. do FII no VGV (%): 10%
Investimento do FII:
R\$ 5.140.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Perdizes 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Ago/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Jun/23
Obras (%): 11,7%
Vendas (%): 74,7%
Part. do FII no VGV (%): 13%
Investimento do FII:
R\$ 13.055.000
Redução de Capital:
R\$ 970.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 3.240.000

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Moema 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jul/20
Início da Obra: Fev/21
Entrega da Obra: Fev/23
Obras (%): 12,7%
Vendas (%): 66,8%
Part. FII no VGV (%): 10%
Investimento do FII:
R\$ 15.000.000
Redução de Capital:
R\$ 240.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 3.060.000

Perdizes 2



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/20
Início da Obra: Abr/21
Entrega da Obra: Abr/23
Obras (%): 5,5%
Vendas (%): 67,3%
Part. FII no VGV (%): 10%
Investimento do FII:
R\$ 11.145.000
Redução de Capital:
R\$ 595.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 1.535.000

Freguesia do Ó 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jul/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Set/23
Obras (%): 9,5%
Vendas (%): 68,4%
Part. FII no VGV (%): 11%
Investimento do FII:
R\$ 7.095.650
Redução de Capital:
R\$ 350.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 890.000

Vila Madalena 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/20
Início da Obra: Mar/21
Entrega da Obra: Fev/23
Obras (%): 9,4%
Vendas (%): 44,7%
Part. FII no VGV (%): 20%
Investimento do FII:
R\$ 18.300.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 1.950.000

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Perdizes 3



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/19
Início da Obra: Mar/20
Entrega da Obra: Abr/22
Obras (%): 59,5%
Vendas (%): 63,7%
Part. FII no VGV (%): 26%
Investimento do FII:
R\$ 32.949.883
Redução de Capital:
R\$ 2.000.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 5.145.000

Jardins 2



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Mai/19
Início da Obra: Nov/19
Entrega da Obra: Ago/21
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 81,8%
Part. FII no VGV (%): 24%
Investimento do FII:
R\$ 10.261.582
Redução de Capital:
R\$ 4.800.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 1.300.000

Augusta 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Fev/22
Início da Obra: Set/22
Entrega da Obra: Set/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 24%
Investimento do FII:
R\$ 38.870.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Ipiranga 1



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Nov/20
Início da Obra: Mai/21
Entrega da Obra: Out/23
Obras (%): 5,2%
Vendas (%): 90,1%
Part. FII no VGV (%): 20%
Investimento do FII:
R\$ 22.132.894
Redução de Capital:
R\$ 2.600.000
Dividendos Distribuídos:
R\$ 4.080.000

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Campo Belo 1*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/21
Início da Obra: Abr/22
Entrega da Obra: Jan/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 29%
Investimento do FII:
R\$ 10.275.950
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Campo Belo 2*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Out/21
Início da Obra: Abr/22
Entrega da Obra: Fev/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 31%
Investimento do FII:
R\$ 15.547.621
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Imirim 1*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jan/22
Início da Obra: Abr/22
Entrega da Obra: Jan/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 20%
Investimento do FII:
R\$ 7.799.910
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Pinheiros 1*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Nov/21
Início da Obra: Mai/22
Entrega da Obra: Fev/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 27%
Investimento do FII:
R\$ 9.398.219
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Vila Nova Conceição 1*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Jul/21
Início da Obra: Set/21
Entrega da Obra: Mai/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 35%
Investimento do FII:
R\$ 12.418.822
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Vila Olímpia 2*



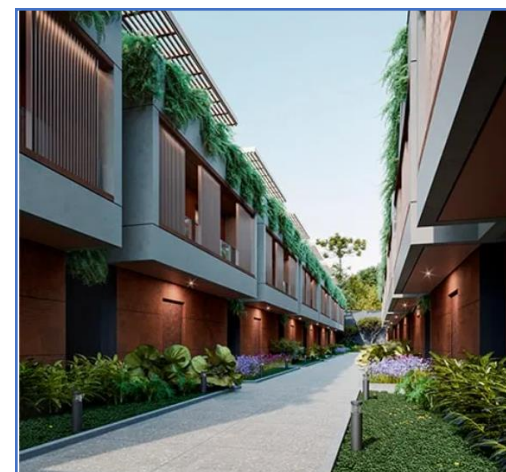
Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Fev/22
Início da Obra: Ago/22
Entrega da Obra: Abr/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 33%
Investimento do FII:
R\$ 18.390.533
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Alto da Boa Vista 1*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Fev/22
Início da Obra: Dez/22
Entrega da Obra: Jan/25
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 14%
Investimento do FII:
R\$ 10.035.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

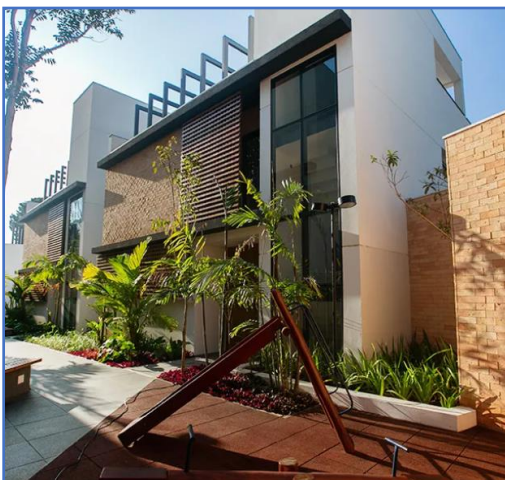
Morumbi 1*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/21
Início da Obra: Jan/22
Entrega da Obra: Jan/24
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 38%
Investimento do FII:
R\$ 19.640.000
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Vila Nova Conceição 2*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Set/21
Início da Obra: Jan/22
Entrega da Obra: Set/23
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 38%
Investimento do FII:
R\$ 12.264.152
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Brooklin 1*



Modelo: Permuta Imobiliária
Data de Lançamento: Fev/22
Início da Obra: Fev/23
Entrega da Obra: Jan/25
Obras (%): 0,0%
Vendas (%): 0,0%
Part. FII no VGV (%): 30%
Investimento do FII:
R\$ 7.741.609
Redução de Capital:
R\$ 0
Dividendos Distribuídos:
R\$ 0

Jardim América 1



Modelo: Equity
Data de Lançamento: Set/13
Início da Obra: Set/13
Entrega da Obra: Set/16
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 91,0%
Part. do FII no VGV (%): 88%
Investimento do FII:
R\$ 18,0mm

Jardim América 2



Modelo: Equity
Data de Lançamento: Set/13
Início da Obra: Set/13
Entrega da Obra: Set/16
Obras (%): 100,0%
Vendas (%): 91,0%
Part. do FII no VGV (%): 88%
Investimento do FII:
R\$ 18,0mm

Informações dos Projetos – Obras e Vendas

Jardim Europa 1



Objeto dação em pagamento CRI
Torp

Valor Contábil: R\$ 3,1mm

Status: Disponível para venda

Vila Bastos 1



Objeto dação em pagamento CRI
Torp

Valor Contábil: R\$ 1,2mm

Status: Disponível para venda

Santos 1



Objeto execução CRI Harte

Valor Contábil: R\$ 8,8mm

Status: Disponível para venda

Relação com Investidores - Gestora



Equipe de RI



Atendimento Especializado



Agilidade e Transparência



Gestão do Relacionamento

Investidores

- Instituições Financeiras , Bancos e Private Bankings
- Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC)
- Regime Próprio de Previdência Complementar (RPPS)
- Asset Managers
- Seguradoras
- Multi/Single Family Offices
- Pessoas Físicas
- Investidores estrangeiros

Divulgação de Resultados

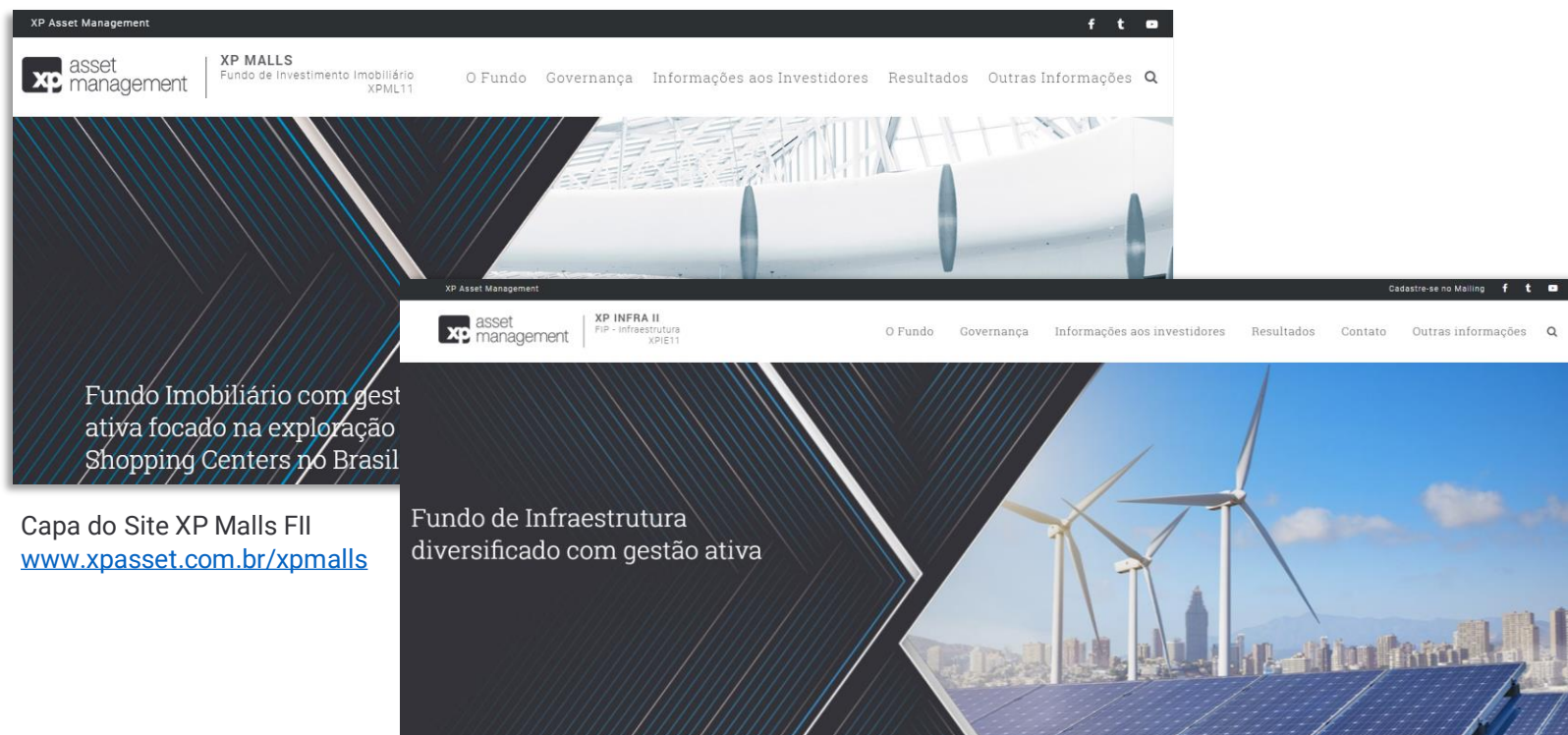
- Lives Mensais com os Gestores e Economistas
- Apresentações Trimestrais de Resultado
- Destaques Mensais
- Lâminas Mensais
- Documentos Regulatórios
- **Cartas Mensais e Trimestrais**



- **Canais de Comunicação**



Relação com Investidores – Gestora



Capa do Site XP Malls FII
www.xpasset.com.br/xpmalls

Fundo de Infraestrutura
diversificado com gestão ativa

Capa do Site FIP-Infraestrutura
www.xpasset.com.br/xpinfra

Divulgação de Resultados

SITES ATIVOS

XP Asset

www.xpasset.com.br

FII's & FIP's

www.xpasset.com.br/xpmalls

www.xpasset.com.br/xplog

www.xpasset.com.br/xpin

www.xpasset.com.br/maxirenda

www.xpasset.com.br/xphoteis

www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario

www.xpasset.com.br/xpproperties

www.xpasset.com.br/xpsf

www.xpasset.com.br/xpinfra

ETFs

<https://www.xpasset.com.br/etfs/>

Disclaimer



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

